

ZARZĄD GMINY KONDRATOWICE

STUDIUM UWARUNKOWAŃ I KIERUNKÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO GMINY KONDRATOWICE

przyjęte uchwałą Rady Gminy Kondratowice
nr XXIV / 121 / 2000 z dnia 14 września 2000 r.

CZEŚĆ OPISOWA
(ZAŁĄCZNIK NR 1 DO UCHWAŁY)

Zespół autorski:

mgr Lesław Witkowski - główny projektant
(uprawnienia urbanistyczne nr 1444/94)
mgr Anna Korabiewska - projektant
mgr inż. Jarosław Zacharewicz - infrastruktura techniczna
techn. Agnieszka Popłonyk - współpraca, opracowanie graficzne
techn. Krystyna Szymańska - współpraca

Prezes PRO URBI: mgr Zofia Secomska - Marek

Kondratowice, 2000 r.

SPIS TREŚCI :

STRONA

I. WSTĘP

1. Podstawy prawne	1
2. Materiały wejściowe	1
3. Przedmiot opracowania	2

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU.

1. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA	3
2. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE	
1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna	4
2. Surowce naturalne	4
3. Hydrografia	5
3.1. Wody powierzchniowe	5
3.2. Wody podziemne	6
4. Warunki klimatyczne	7
5. Gleby	7
6. Lasy	8
7. Ochrona przyrody	
7.1. Flora chroniona	8
7.2. Fauna chroniona	9
7.3. Tereny chronione	10
8. Melioracje	11
9. Zagrożenie powodziowe i erozyjne	12
3. UWARUNKOWANIA KULTUROWE	
1. Rys historyczny	14
2. Zabytki urbanistyki, architektury, zieleni	14
3. Stanowiska archeologiczne	17
4. OGRANICZENIA I ZAGROŻENIA ROZWOJU	19
5. CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO	
1. Demografia , zatrudnienie	20
2. Zasoby mieszkaniowe	23
3. Oświata i wychowanie	24
4. Kultura	25
5. Zdrowie, opieka społeczna	25
6. Łączność	26
7. Usługi inne, administracja publiczna	26
8. Sport, rekreacja, turystyka	26
9. Cmentarze	26
10. Rolnictwo	27
11. Przemysł, produkcja	28
12. Działalność inwestycyjna	28
6. KOMUNIKACJA	
1. Komunikacja drogowa	29
2. Obsługa komunikacji	29
3. Komunikacja kolejowa	29
4. Ścieżki rowerowe	30
7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA	
1. Zaopatrzenie w wodę	31
2. Gospodarka ściekowa	32

3. Kanalizacja deszczowa	.....	32
4. Gospodarka odpadami	.....	32
5. Zaopatrzenie w gaz	.....	32
6. Zaopatrzenie w energię elektryczną	.....	32
7. Telekomunikacja	.....	33
8. Gospodarka ciepła	.....	33
III. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO		
1. ZADANIA PONADLOKALNE	.....	34
2. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO	.....	35
3. ZASADY I KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYRODNICZEGO	.....	39
4. ZASADY I KIERUNKI OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO	.....	41
5. ZASADY I KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO		
1) Komunikacja drogowa	.....	44
2) Obsługa komunikacji	.....	45
3) Komunikacja kolejowa	.....	45
4) Ścieżki rowerowe	.....	45
6. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA		
1) Zaopatrzenie w wodę	.....	46
2) Gospodarka ściekowa	.....	46
3) Kanalizacja deszczowa	.....	46
4) Gospodarka odpadami	.....	47
5) Zaopatrzenie w gaz	.....	47
6) Zaopatrzenie w energię elektryczną	.....	48
7) Telekomunikacja	.....	50
8) Gospodarka ciepła	.....	50
7. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ	...	51
8. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW	...	52
9. TERENY WYMAGAJĄCE OPRACOWANIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO	.....	56
IV. DOKUMENTACJA FORMALNO-PRAWNA	.....	58

I. WSTĘP

1. Podstawy prawne

Do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice” przystąpiono na podstawie uchwały Rady Gminy Kondratowice nr XXXVI / 189 / 98 z dnia 20 maja 1998 r. Prawną regulacją określającą cel, zakres i tryb sporządzania studium jest ustawa z dnia 7 lipca 1994 r o zagospodarowaniu przestrzennym (Dz. U. nr 89 z 1994 r., poz. 415, tekst jednolity Dz. U. nr 15 z 1999 r., poz. 139, z późniejszymi zmianami), w szczególności art. 6.

2. Materiały wejściowe

- 1) Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice opracowanie Wojewódzkiego Biura Planowania Przestrzennego, Wrocław 1983 – 1985, zatwierdzony uchwałą Gminnej Rady Narodowej nr XII / 41 / 86 z dnia 16. 05. 1986 r.
- 2) Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice, zatwierdzone uchwałą Rady Gminy nr XVII / 89 / 96 z dnia 9. 02. 1996 r.,
- 3) Gmina Kondratowice, zeszyt nr 4 inwentaryzacji krajoznawczej województwa wrocławskiego, opracowanie Polskiego Towarzystwa Turystyczno-Krajoznawczego, Wrocław 1983,
- 4) Mapa gruntów zagrożonych erozją powierzchniową – wodna i wietrzną na terenie gminy Kondratowice, w skali 1 : 25 000, materiał Urzędu Gminy Kondratowice
- 5) Inwentaryzacja Przyrodnicza Gminy Kondratowice, opracowanie Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, Wrocław 1993,
- 6) Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie”, opracowanie zespołowe : Andrzej Dunajski, Renata Paszkiewicz, Włodzimierz Ranoszek, opracowanie udostępnione przez Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody, Wrocław 1998 r.,
- 7) Chronione gatunki zwierząt gminy Kondratowice, opracowanie zbiorowe Instytutu Zoologicznego Uniwersytetu Wrocławskiego, Wrocław 1993,
- 8) Ekspertyza i koncepcja pt. „Zabezpieczenie wsi przed wodami nawalnych deszczów”, opracowanie Pracowni Projektowej Melioracji Ekologicznych „Melior”, Wrocław 1996,
- 9) „Mapa sozologiczna” i „Mapa hydrograficzna”, arkusze nr M-33-46-D (Niemcza) w skali 1 : 50 000, opracowanie Przedsiębiorstwa „Geopol”, Poznań 1997 r.
- 10) Materiały Studium Techniczno-Ekonomicznego pt. „Regionalny program budowy małych zbiorników wodnych w dorzeczu Górnej i Środkowej Odry”, Etap II, część D „Szczegółowe koncepcje zbiorników wodnych – zbiornik Maleszów”, opracowanie Biura Studiów i Projektów Budownictwa Wodnego, Poznań 1998,
- 11) Roczniki Statystyczne Województwa Wrocławskiego, opracowania Wojewódzkiego Urzędu Statystycznego, Wrocław 1990 – 1998,
- 12) Materiały archiwalne Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków w Wałbrzychu,
- 13) Materiały ze „Studium zagospodarowania przestrzennego województwa wrocławskiego” dot. gminy Kondratowice, opracowanie Wojewódzkiego Biura Urbanistycznego, Wrocław 1999,
- 14) Strategia Rozwoju Województwa Dolnośląskiego, projekt Zarządu Województwa Dolnośląskiego z 30.07.1999 r., Wrocław 1999,
- 15) Projekt „Strategii Rozwoju Powiatu Strzelińskiego”, w opracowaniu Biura Ekspertyz Finansowych, Marketingu i Consultingu UNICONSULT s.c., Warszawa 1999 r.
- 16) Wnioski do studium zebrane w lipcu – październiku 1999 r.,

3. Przedmiot opracowania.

Przedmiotem opracowania jest "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice" określające zasadnicze cele rozwoju gminy wynikające z przyjętej polityki przestrzennej (w zakresie kierunków i zasad ich realizacji) oraz istniejące uwarunkowania rozwoju.

W ramach niniejszego opracowania przeprowadzono szereg analiz i studiów w zakresie:

- stanu istniejącego i dotychczasowych kierunków rozwoju zainwestowania oraz skutków dotychczasowej działalności w środowisku,
- standardów wyposażenia i warunków zamieszkiwania oraz usług podstawowych,
- wyposażenia w infrastrukturę techniczną
- potrzeb, możliwości i ograniczeń w przekształcaniu istniejących układów przestrzennych,
- występowania obiektów i obszarów chronionych na podstawie przepisów o ochronie przyrody, środowiska oraz o ochronie dóbr kultury,
- charakterystyki środowiska przyrodniczego i kulturowego,
- stanu władania gruntami

Opracowane na podstawie zebranych materiałów robocze studia i analizy, składające się z części opisowej (rozdz. II – III) oraz części graficznej (mapy analityczne w skali 1 : 20 000), wraz z oryginałami dokumentów formalno-prawnych, stanowią część dokumentacji niniejszego Studium.

Na podstawie "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice" Rada Gminy będzie podejmować decyzje odnośnie potrzeb i zakresu opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego na terenie gminy. Studium traktowane jako akt wewnętrznego kierownictwa służyć będzie koordynacji prac związanych ze sporządzaniem planów. Analizy stanowiące część dokumentacji studium mogą służyć również jako materiały do prowadzenia dalszych prac planistycznych na szczeblu gminy, powiatu lub województwa.

Na elaborat niniejszego "Studium ..." składają się :

1. mapa w skali 1 : 10 000 pt. "Uwarunkowania i kierunki rozwoju"
2. mapa w skali 1 : 10 000 pt. "Użytkowanie terenów – inwentaryzacja według stanu na czerwiec 1999 r.",
3. część opisowa wraz z dokumentacją formalno-prawną,
4. mapy analityczne w skali 1 : 20 000 pt. :
 - a) Uwarunkowania przyrodnicze,
 - b) Środowisko kulturowe,
 - c) Analiza rozmieszczenia usług,
 - d) Komunikacja,
 - e) Infrastruktura techniczna :
 - Sieć wodociągowo-kanalizacyjna, gospodarka odpadami.
 - Sieć gazowa, elektroenergetyczna, telekomunikacyjna.
5. album map ewidencji gruntów – szczegółowa analiza stanu władania gruntami w poszczególnych obrębach,

"Studium ..." nie stanowi podstawy prawnej do wydawania decyzji o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu.

II. UWARUNKOWANIA ROZWOJU.

1. CHARAKTERYSTYKA OGÓLNA.

Gmina Kondratowice położona jest na południe od Wrocławia, w odległości około 40 km, granicząc z gminami: Łagiewniki, Jordanów Śląski, Borów, Strzelin i Ciepłowody. Na terenie gminy znajduje się 21 wsi, w tym 19 wsi sołeckich. Gmina wchodzi w skład powiatu strzelińskiego, w województwie dolnośląskim.

Obszar gminy zajmuje 9814 ha (tj. 98,14 km²). Gmina liczy około 4 800 mieszkańców. Gęstość zaludnienia wynosi 49 mieszkańców / 1 km². Na 100 mężczyzn przypada 102 kobiety.

Dominującą funkcją gminy jest produkcja rolna. Występują tu bardzo korzystne warunki klimatyczno-glebowe do prowadzenia intensywnej gospodarki rolnej. Lokalny przemysł koncentruje się w Kondratowicach i Prusach. W Górcie Sobóckiej i Kowalskich działają kopalnie granitu i bazaltu.

Głównym ośrodkiem gminy jest wieś Kondratowice, pełniąca funkcje administracyjną i usługowo-handlową. Ostatnio intensywnie wzrasta rola funkcji produkcyjnej (wytwórczej) dzięki realizowanym nowym inwestycjom przemysłowym. Wieś Prusy pełni funkcję ośrodka współpracującego z wsią gminną w zakresie usług (Ośrodek Zdrowia, Poczta, Gimnazjum, Kościół Parafialny). Spośród pozostałych wsi oprócz podstawowych funkcji rolniczych, wyróżniają się uzupełniające ośrodki usługowe w Górcie Sobóckiej, Księginicach Wielkich, Karczynie, Żelowicach.

Najliczniejszą wsią gminy są Kondratowice liczące obecnie około 830 mieszkańców. Drugą co do wielkości i rangi jest wieś Prusy, około 570 osób. Spośród pozostałych wyróżniają się: Księginice (570 osób), Górcza Sobócka (340 osób), Karczyn (280 osób).

Udział użytków rolnych w powierzchni ogólnej gminy wynosi około 84 %. Lasy i grunty leśne stanowią 8 % powierzchni gminy.

Uwzględniając wyjątkowo korzystne warunki naturalne oraz wyposażenie w urządzenia do produkcji rolnej i obsługi, obszar gminy Kondratowice zaliczony został do obszarów, na których istnieją szczególnie korzystne warunki dla intensywnego rozwoju produkcji rolniczej (uchwałą nr XXI/145/88 Wojewódzkiej Rady Narodowej we Wrocławiu z dnia 29 stycznia 1989 r.). Południowa część gminy ze względu na walory krajobrazowo-przyrodnicze stanowi obszar potencjalnego rozwoju funkcji turystycznych (projektowany Obszar Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie”).

2. UWARUNKOWANIA PRZYRODNICZE

1. Rzeźba terenu i budowa geologiczna

Gmina Kondratowice położona jest na granicy dwóch makroregionów fizyczno-geograficznych : Niziny Śląskiej i Przedgórze Sudeckiego (według klasyfikacji J.Kondrackiego). Na terenie gminy obserwować można strefę graniczną dwóch mezoregionów wchodzących w skład tych krain : Równiny Wrocławskiej (Nizina Śląska) i Wzgórze Niemczańsko-Strzelińskie (Przedgórze Sudeckie). Granica ta jest czytelna morfologicznie, przebiega wzdłuż linii wyznaczonej drogą powiatową nr 317 Strzelin – Prusy – Księginice – Łagiewniki, dzieląc gminę na dwie części północną, równinną i południową, pagórkowatą.

W południowej części Wzgórze Niemczańsko-Strzelińskie dzielą się na mniejsze pasma wzgórze Dębowych, Dobrzańskich i Lipowych. Maksymalne wysokości wzniesień sięgają 300-340 m. n.p.m. Wzgórze mają łagodne zaokrąglone i łatwo dostępne wierzchołki stanowiące atrakcyjne punkty widokowe. Stoki są długie, o spadkach około 10 %, w partiach okołoszczytowych bardziej strome. Najwyższe wzniesienia występują w południowo-zachodniej części gminy, w rejonie Strachowa w paśmie Wzgórze Dębowych – Starzec (345 m. n.p.m.), Tylna Dębowa Góra (334 m. n.p.m.) i Przednia Dębowa Góra (311 m. n.p.m.)

Północna część gminy ma charakter równiny akumulacyjnej i erozyjno-denudacyjnej. Lokalnie występują pokrywy lessowe. Buduje ją wysoczyzna plejstocenska (polodowcowa) o wysokościach bezwzględnych sięgających 165-175 m n p. m. Lokalne pagóry sięgają 190 m n p. m. Najniższym punktem na terenie gminy jest fragment doliny Małej Ślęży poniżej Edwardowa (160 m. n.p.m.).

Podział gminy na dwa odrębne mezoregiony potwierdza budowa geologiczna. Rzeźba terenu wyraźnie uwarunkowana jest litologią podłoża, co zaznacza się w licznych grzbietach i wzgórzach wyspowych o cechach ostańców i twardzieli. Większe powierzchnie leśne występują tylko na ostańcowych grzbietach i wzgórzach, pozostały obszar pozbawiony jest większych zalesień.

Wzgórze Niemczańsko-Strzelińskie zbudowane są z przedtrzciorzędowych sjenitów, gnejsów, łupków krystalicznych, fillitów i granitów. W rejonie Kowalskie–Janowiczki występują trzciorzędowe bazalty. Na wschodnich i północno-wschodnich zboczach Wzgórze Lipowych występuje pokrywa glin lessopodobnych.

Równinę Wrocławską budują plejstocenske utwory glacialne i fluwioglacialne (lodowcowe i wodno-lodowcowe) w postaci piasków, żwirów i glin.

Z uwagi na genezę gleb i ukształtowanie terenu cały obszar objęty opracowaniem jest erozyjnie zagrożony. Odnosi się to szczególnie do południowej części gminy, gdzie występuje typowe rozdzielenie powierzchni przez wody cieków. Ma tu również miejsce erozja powierzchniowa, a w czasie nawalnych deszczów mogą występować zmywy powierzchniowe (szczególnie w rejonie wsi Księginice).

2. Surowce naturalne.

Budowa geologiczna gminy Kondratowice sprzyja pozyskiwaniu cennych surowców, o czym świadczą liczne, nieczynne już kamieniołomy i wyrobiska. Surowce naturalne pozyskiwane były i są w południowej, pagórkowatej części. Obecnie czynny jest duży kamieniołom granitów w Górze Sobóckiej oraz kopalnia bazaltów w Kowalskich-Janowiczkach. W rejonie w Białobrzezia eksploatowana jest piaskownia.

Dla udokumentowanych złóż surowców naturalnych, zgodnie z ustawą „Prawo geologiczne i górnicze” ustanawiane są obszary i tereny górnicze.

Obszar górniczy – obejmujący granice udokumentowanego złoża wraz z terenem niezbędnym i wystarczającym do prowadzenia działalności wydobywczej w wyrobisku,

Teren górniczy – obejmujący przestrzeń objętą przewidywanymi wpływami prowadzonych robót górniczych zakładu górniczego, w tym uwzględniający maksymalny zasięg oddziaływania szkodli-

wych dla otoczenia czynników takich jak : hałas, drgania sejsmiczne, rozrzut kamienia, fala podmuchu, powstające podczas wykonywania robót strzałowych.

- 1) złoża granitu „Górka”, położone w obrębie geodezyjnym Górka Sobócka :
Eksploatacja metodą odkrywkową, z zastosowaniem materiałów wybuchowych.
Dla złoża „Górka” ustanowiony został obszar górniczy Górka I o powierzchni 40,2 ha oraz teren górniczy o powierzchni 228 ha.
Przeróbka surowca na miejscu, w zakładzie Przeróbczym.
Eksploatacja złoża odbywa się na podstawie koncesji Ministra Ochrony Środowiska, Zasobów Naturalnych i Leśnictwa nr 10 / 99 z dnia 30. 03. 1999 r.
- 2) Złoże bazaltu „Janowiczki”, położone w obrębach geodezyjnych Kowalskie i Czerwieniec :
Kopalnią eksploatowaną ze złoża są bazalty nefelinowe, barwy ciemnoszarej, o strukturze porfirowej i afanitowej, wykształcone w formie słupowej. Surowiec stosowany jest do produkcji kruszyw łamanych.
Zasobność złoża „Janowiczki” według bilansu z 1997 r. wynosi :
 - a) w zasobach geologicznych –
 - bilansowych = 1 493,0 tys. ton,
 - pozabilansowych = 355,5 tys. ton,
 - b) w zasobach przemysłowych = 1 009,4 tys. ton,
 - c) w zasobach nieprzemysłowych = 483,7 tys. ton.Eksploatacja złoża metodą odkrywkową, z zastosowaniem materiałów wybuchowych.
Dla złoża ustanowiono obszar górniczy „Janowiczki” o powierzchni 13,95 ha oraz teren górniczy o powierzchni 69,13 ha.
Przeróbka surowca odbywa się na miejscu, w Zakładzie Przeróbczym.
Eksploatacja odbywa się na podstawie koncesji nr 187/93 z dnia 9.09.1993 r.,

Dla terenów górniczych sporządza się miejscowy plan zagospodarowania przestrzennego w celu zapewnienia integracji wszelkich działań podejmowanych w jego granicach. Plan ten w szczególności winien zapewnić :

- wykonanie uprawnień określonych w koncesji,
- zapewnić bezpieczeństwo powszechne,
- zapewnić ochronę środowiska, w tym obiektów budowlanych.

Opracowanie planu zagospodarowania przestrzennego terenu górniczego finansuje przedsiębiorca eksploatujący złoża.

3. Hydrografia.

3.1. Wody powierzchniowe.

Zasadnicza część gminy Kondratowice należy do zlewni rzeki Ślęzy, lewobrzeżnego dopływu Odry. W południowo-wschodniej części gminy przebiega granica zlewni rzeki Ślęzy i Oławy. Generalnie cały obszar gminy Kondratowice położony jest w lewobrzeżnej części dorzecza Odry.

Zlewnia Oławy, stanowiąca obszar zasilania terenów wodonośnych dla aglomeracji wrocławskiej i jest objęta ochroną, obowiązują tu ograniczenia dla rolniczego wykorzystania ścieków i odprowadzania ścieków do gruntu. Szczegółowe zakazy i ograniczenia dla tej strefy zawarte są w załączniku nr 1 "Wyciągu z decyzji Wydziału Rolnictwa, Leśnictwa i Skupu dla województwa i miasta Wrocławia z dnia 31 marca 1974 r., nr RISGW-I-053/17/74".

Obszar gminy odwadniają głównie dwa ciekł : Ślęza i Mała Ślęza oraz sieć rowów melioracyjnych, wśród których do większych należą : Komar, Rów Gołostowicki oraz Kanał Gołostowicki.

Rzeka Śleża, główny ciek gminy Kondratowice, ma stosunkowo wyrównane średnie stany wód w przekroju roku. Pomiar hydrologiczne na Śleży dokonywane są na posterunku obserwacyjnym zlokalizowanym w Białobrzeziu.

Maksimum średnich stanów wód obserwowane jest wiosną, na ogół w marcu (roztopa pokrywy śnieżnej). Minimum średnich stanów osiągnięte jest jesienią.

Szczegółowa analiza stanów wód i wielkości przepływów w profilu pomiarowym w Białobrzeziu pozwala przyjąć, że rzeka Śleża posiada reżim przejściowy pomiędzy śnieżno-deszczowym górskim a śnieżno-deszczowym nizinnym. Odpowiada to generalnie warunkom środowiskowym panującym w zlewni tej rzeki w analizowanym przekroju pomiarowym.

Prawdopodobieństwo wystąpienia lub przekroczenia konwencjonalnego stanu ostrzegawczego na Ślezie w Białobrzeziu w roku wynosi 95 % (miesięcznie 38 % co 2,6 miesiąca) a stanu alarmowego ponad 77 % (miesięcznie ponad 20 % co 4,9 miesiąca).

Zjawiska lodowe występują niemal co roku. Najczęściej jest to pokrywa lodowa, następnie lód brzegowy; spływ kry i śryżu jest zjawiskiem rzadszym. Zatory lodowe są zjawiskiem rzadkim, niemniej występującym.

Wody powierzchniowe na terenie gminy Kondratowice są zanieczyszczone głównie zanieczyszczeniami pochodzącymi z terenów uprawnych (wymywane i splukiwane nawozy i środki ochrony roślin, nieprawidłowo stosowana utylizacja gnojowicy i wylewane nielegalnie ścieki bytowe z gospodarstw rolnych) oraz z istniejącej zabudowy zagrodowej (tj. z nieuszczelnionych zbiorników na nieczystości płynne -szamb, a często z powodu ich braku). Wody Śleży nie odpowiadają normom na całej swej długości, stwierdzono w nich przekraczające normy stężenia azotu, związków fosforu, związków organicznych, siarczanów, zawiesiny, zanieczyszczenia bakteryjne (miano Coli).

Nie zanieczyszczone pozostają na terenie gminy wody powierzchniowe w obszarach źródłkowych zalesionych lub nie zasiedlonych. Wzrost obciążenia zanieczyszczeniami tych wód obserwowany jest zatem w momencie ich spływu na tereny intensywnej gospodarki rolnej lub na tereny zasiedlone.

Rzeka Śleża jest praktycznie na całym odcinku na terenie gminy uregulowana (obwałowana). Częściowo uregulowane są : Mała Śleża, Komar, Rów Gołostowicki,

We wsiach występują małe stawy spełniające funkcje zbiorników przeciwpożarowych, stawów hodowlanych i retencyjnych. Największy zbiornik wodny, o łącznej powierzchni około 22 ha (składający się z 2 akwenów) występuje w rejonie na zachód od wsi Kondratowice, użytkowany obecnie jako łowisko wędkarskie oraz miejsce pobytu licznych gatunków ptaków. Łączna powierzchnia otwartych zbiorników wodnych na terenie gminy Kondratowice, we wsiach Kondratowice, Janowiczki, Księginice Wielkie, Zarzyca, Prusy i Wojnowice wynosi około 29 ha.

Podmokłości występują na terenie gminy Kondratowice zajmują przeważnie niewielkie powierzchnie. Z reguły są to dna dolin, w ich poszerzonych i płaskich odcinkach .

3.2. Wody podziemne.

Gmina Kondratowice położona jest według podziału hydrologicznego kraju w rejonie niecki wrocławskiej, w podregionie wrocławskim (XVc). Jedynie niewielki obszar w południowej części gminy, poniżej Kondratowic, należy do regionu podsudeckiego, prowincji południowej, podregion centralny (XXIIa). Poziomy wodonośne cechują się małą wodonośnością. Poziom i charakter wód gruntowych uzależniony jest od rzeźby terenu i budowy geologicznej. Praktycznie wody podziemne użytkowe występują wyłącznie w utworach kenozoicznych (czwartorzędowych). Wodonośne piętro trzeciorzędowe zanika od północnej strony wsi Kondratowice. Wody gruntowe w południowej części gminy występują praktycznie w zwietrzelinach i szczelinach skalnych.

Ogólnie na terenie gminy Kondratowice odczuwa się niedostatek wody.

Stan sanitarny wód podziemnych na terenie gminy Kondratowice nie jest dokładnie rozpoznany (brak punktów monitorowania). Bieżące badania stanu sanitarnego prowadzone są jedynie w przypadku studni przydomowych użytkowanych na cele konsumpcyjne. Stałe pomiary zanieczyszczeń prowadzone są ponadto w komunalnych ujęciach wód podziemnych (w Białobrzeziu, Prusach). Na podstawie bezpośrednich obserwacji można przyjąć, że wysokie zanieczyszczenia wód czwartorzędowych występują w poziomach wodonośnych występujących na terenach zabudowanych ze względu na brak kanalizacji sanitarnej we wsiach gminy.

4. Warunki klimatyczne.

Klimat na obszarze gminy Kondratowice wykazuje niewielkie zróżnicowanie. Północna część gminy stanowiąca fragment Równiny Wrocławskiej cechuje się nieco wyższymi temperaturami i mniejszymi opadami.

Średnioroczna temperatura powietrza wynosi 7 – 8 °C. Przeważają wiatry z kierunku południowego (S) i południowo-zachodniego. Średnie prędkości wiatrów wynoszą 3,0 – 3,5 m/s¹.

Reprezentatywne dla terenu gminy Kondratowice są pomiary wykonywane w najbliższej położonych posterunkach opadowych w Łagiewnikach i Niemczy.

Średnie roczne opady wynoszą na tym terenie 560 – 660 mm, wykazując uzależnienie wysokościowe (większe natężenie w części południowej, pagórkowatej). Opady półrocza letniego stanowią około 69 % całości sum rocznych.

Średnia maksymalna grubość pokrywy śnieżnej wynosi 10–15 cm, w południowej części gminy zwiększając się do 15–20 cm. Najwyższe z maksymalnych grubości pokryw osiągają 40 – 50 cm, sporadycznie wzrastając w południowej części do 50-60 cm.

Czas trwania pokrywy śnieżnej wynosi około 50 – 60 dni, zanik pokrywy następuje 25 – 30 marca.

Część południowa, o zróżnicowanej konfiguracji terenu ma bardziej złożone warunki klimatu lokalnego. W dolinach rozcinających wzgórza istnieją możliwości splotu mas chłodnego powietrza oraz tworzenia się zastoisk zimnego powietrza, co powoduje zjawiska inwersji termicznej utrudniającej przemieszczanie się zanieczyszczeń i wentylację kotlin.

Stoki wzgórz mają dominującą ekspozycję północną, czego skutkiem jest dłuższe zaleganie pokrywy śnieżnej, a tym samym i krótszy okres wegetacyjny.

Źródłem zanieczyszczeń powietrza na terenie gminy Kondratowice jest głównie istniejąca zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, powodująca szczególnie w sezonie jesienno-wiosennym silne natężenie pyłów, sadzy, związków węgla i siarki. Zanieczyszczenia te są uciążliwe ze względu na duże zagęszczenie niskich emitorów (kominów) z lokalnych palenisk. Ponieważ w gminie brak jest większych zakładów produkcyjnych nie występują tu zanieczyszczenia o charakterze przemysłowym.

Uciążliwymi zanieczyszczeniami (zadymienia) są też okresowe wypalania traw i ściernisk, przynoszące ponadto szkody wśród fauny, negatywnie wpływające na strukturę gleb.

5. Gleby.

Na terenie gminy przeważają gleby typu czarnych ziem (około 60%), występujące w północnej i środkowej części. W części południowej, pagórkowatej, występują gleby brunatne, rzadziej biellicowe (ok. 30%). Pozostałe 10% stanowią gleby typu mad wyścielające dna dolin cieków.

Gleby gminy Kondratowice, wytworzone w większości na glinach lessopodobnych i utworach pyłowych, tworzą kompleks pszenny dobry i bardzo dobry (95% gruntów ornych). Gleby powstałe na utworach piaszczystych tworzą kompleks żytni, a wytworzone na madach – kompleks zbożowo-pastewny. Szczególnie chronione z punktu widzenia rolnictwa gleby I-III klasy bonitacyjnej stanowią 74 % użytków rolnych.

6. Lasy,

Lasy gminy Kondratowice położone są w V krainie przyrodniczo-leśnej, w dzielnicy Przedgórze Sudeckiego. Powierzchnie zalesione zajmują łącznie 8% ogólnego obszaru gminy, przy czym skupiają się szczególnie w południowej części na Wzgórzach Niemczańsko-Strzelińskich. Występuje tu w przewadze siedlisko lasu świeżego o drzewostanie w wieku ponad 40 lat. Dominuje w nim dąb, świerk, a w domieszce występuje sosna, buk, jesion, olsza, osika i jawor. Podszyt i runo są stosunkowo silnie rozwinięte. Ze względu na wiek, skład gatunkowy i ukształtowania terenu lasy te są atrakcyjne pod względem przydatności dla rekreacji i turystyki.

Nieliczne siedliska lasu wilgotnego występują w obniżeniach terenu wzdłuż cieków. W drzewostanie występują dąb, jesion, olsza, topola i świerk, a w domieszkach buk, wiąz, jawor, brzoza, osika i wierzba. Runo i podszyt silnie rozwinięte. Penetracja tych lasów jest utrudniona i praktycznie możliwa tylko po drogach i duktach leśnych. Tereny te w naturalny sposób nie są korzystne do penetracji turystycznej.

Lasy państwowe na terenie gminy Kondratowice znajdują się pod administracją Nadleśnictwa Henryków, prowadzącego gospodarkę leśną w oparciu o plan urządzenia lasu. Według danych Urzędu Gminy Kondratowice za rok 1997 struktura władania terenami leśnymi przedstawiała się następująco :

- Lasy Państwowe - 719 ha (w tym : 673 ha grunty pod lasami, 26 ha – użytki rolne, 10 ha - drogi),
- Lasy prywatne - 31 ha (w tym : 20 ha grunty pod lasami, 11 ha – grunty pod zadrzewieniami i zakrzewieniami).

7. Ochrona przyrody

7.1. Flora chroniona.

Na terenie gminy Kondratowice występuje łącznie około 120 stanowisk roślin chronionych (szczegółowy wykaz w załączeniu – wyciąg z opracowania zbiorowego [6] pt. „Obszar Chronionego Krajobrazu Wzgórze Strzelińskie”, Wrocław 1998 r. - materiały Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody). Należą do nich : kalina koralowa, kruszyna pospolita, bluszcz pospolity, konwalia majowa, lilia złotogłów, naparstnica zwyczajna, marzanka wonna, wawrzynek wilczelyko, kopytnik pospolity, zimowit jesienny, centuria pospolita, śnieżyczka przebiśnieg, pierwiosnka wyniosła, pierwiosnka lekarska, pełnik europejski, goździk pyszny, listeria jajowata, sromotnik bezwstydnny (grzyb).

Pomniki przyrody

Obecnie na terenie gminy Kondratowice występuje kilka pojedynczych okazów drzew, prawnie uznanych za pomniki przyrody: Znajdują się one we wsiach :

L.p.	Miejscowość	Gatunek	Numer rejestru	Decyzja Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody
1	PRUSY	Dąb szypułkowy	238	Nr 13/80 z dn. 9.09.1980 r.
2	PRUSY	Dąb szypułkowy	239	Nr 14/80 z dn. 6.10.1980 r.
3	PRUSY	Dąb szypułkowy	242	Nr 18/80 z dn. 6.10.1980 r.
4	PRUSY	Buk pospolity	241	Nr 17/80 z dn. 6.10.1980 r.
5	PRUSY	Jesion wyniosły	240	Nr 15/80 z dn. 6.10.1980 r.
6	KSIĘGINICE WIELKIE	Kasztanowiec biały	233	Nr 8/80 z dn. 9.09.1980 r.
7	KSIĘGINICE WIELKIE	Kasztanowiec biały	234	Nr 9/80 z dn. 9.09.1980 r.
8	KSIĘGINICE WIELKIE	Klon - jawor	236	Nr 11/80 z dn. 9.09.1980 r.
9	KSIĘGINICE WIELKIE	Jałowiec wyniosły	235	Nr 10/80 z dn. 9.09.1980 r.

Wymienione okazy znajdują się pod prawną opieką Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody. W pozostałych miejscowościach występują okazy drzew wprawdzie nie objęte prawną ochroną konserwatorską, lecz z uwagi na swój wiek oraz wymiary wymagające działań ochronnych. Często występują one w dawnych zdewastowanych założeniach parkowych oraz w alejach przydrożnych.

7.2. Fauna chroniona.

Na terenie gminy Kondratowice stwierdzono występowanie stosunkowo niewielkiej liczby zróżnicowanych gatunków. Należą do nich :

- a) **Owady** : chrząszcze (*Carabus granulatus*, Biegacz ogrodowy *Carabus hortensis*), motyle (paź królowej *Papilio machaon*), błonkówki (trzmiel ziemny *Bombus terrestris*, trzmiel leśny *Bombus silvarium*, trzmiel ogrodowy *Bombus hortorum*, *Bombus agrorum*),
- b) **Ryby**: szczupak *Esox lucius*, płoć *Rutilus rutilus*, słonecznica *Leucaspis delineatus*, lin *Tinca tinca*, kiełb *Gobio gobio*, karp *Cyprinus carpio*, karaś *Carassius carassius*, karaś srebrzysty *Carassius auratus*, śliz *Orthrias barbatulus*, piskorz *Misgurnus fossilis*, ciernik *Gasterosteus aculeatus*, okoń *Perca fluviatilis*,
- c) **Płazy** : traszka zwyczajna *Triturus vulgaris*, traszka górska *Triturus alpestris* (tylko w części południowej), salamandra plamista *Salamandra salamandra* (widywana według przekazów ustnych w okolicach wsi Strachów i Księginice Wielkie), żaba wodna *Rana esculenta*, żaba trawna *Rana temporaria*, żaba moczarowa *Rana arvalis*, ropucha zwyczajna *Bufo bufo*, ropucha zielona *Bufo viridis*, rzekotka drzewna *Hyla arborea*, kumak nininny *Bombina bombina*,
- d) **Gady** : jaszczurka zwinka *Lacerta agilis*, jaszczurka żyworodna *Lacerta vivipara*, padalec zwyczajny *Anguis fragilis*, zaskroniec zwyczajny *Natrix natrix*,
- e) **Ptaki** : myszołów *Buteo buteo*, czajka *Vanellus vanellus*, sierpówka *Streptopelia decaocto*, turkawka *Streptopelia turtur*, kukułka *Cuculus canorus*, puszczyk *Strix aluco*, jerzyk *Apus apus*, krętogłów *Jynx torquilla*, dzięcioł czarny *Dryocopus martius*, dzięcioł duży *Dendrocopos major*, skowronek *Alauda arvensis*, dymówka *Hirundo rustica*, oknówka *Delichon urbica*, świergotek drzewny *Anthus trivialis*, pliszka żółta *Motacilla flava*, pliszka siwa *Motacilla alba*, strzyżyk *Troglodytes troglodytes*, pokrzywnica *Prunella modularis*, rudzik *Erithacus rubecula*, słowik rdzawy *Luscinia megarhynchos*, muchołówka żałobna *Ficedula hypoleuca*, muchołówka szara *Muscicapa striata*, kopciuszek *Phoenicurus ochruros*, pokląskwa *Saxicola rubetra*, kwiczoł *Turdus pilaris*, drozd śpiewak *Turdus philomelos*, kos *Turdus merula*, rokitniczka *Acrocephalus schoenobaenus*, łośówka *Acrocephalus palustris*, zaganiacz *Hippolais icterina*, cierniówka *Sylvia communis*, piegża *Sylvia curruca*, gajówka *Sylvia borin*, kapturka *Sylvia atricapilla*, światunka *Phylloscopus sibilatrix*, pierwiosnek *Phylloscopus collybita*, piecuszek *Phylloscopus trochilus*, mysikrólik *Regulus regulus*, raniuszek *Aegithalos caudatus*, sikora uboga *Parus palustris*, czarnogłówka *Parus montanus*, sosnówka *Parus ater*, czubatka *Parus cristatus*, modraszka *Parus caeruleus*, bogatka *Parus major*, kowalik *Sitta europaea*, pełzacz ogrodowy *Certhia brachydactyla*, pełzacz leśny *Caerthia familiaris*, wilga *Oriolus oriolus*, gąsiorek *Lanius collurio*, sójka *Garrulus glandarius*, szpak *Sturnus vulgaris*, zięba *Fringilla coelebs*, kulczyk *Serinus serinus*, szczygieł *Carduelis carduelis*, dzwonek *Carduelis chloris*, makolągwa *Carduelis cannabina*, grubodziób *Coccothraustes coccothraustes*, trznadel *Emberiza citrinella*, ortolan *Emberiza hortulana*, potrzos *Emberiza schoeniclus*, potrzyszcz *Miliaria calandra*,
➤ spośród rzadszych gatunków ptaków występują : perkozek *Tachybaptus ruficollis*, perkoz dwuczuby *Podiceps cristatus*, błotniak stawowy *Circus aeruginosus*, jastrząb *Accipiter gentilis*, pustułka *Falco tinnunculus*, kokoszka wodna *Gallinula chloropus*, dzięcioł średni *Dendrocopos medius*, muchołówka białoszyja *Ficedula albicollis*, kłaskawka *Saxicola torquata*, białorzytka *Oenanthe oenanthe*, strumieniówka *Locustella fluviatilis*, srokosz *Lanius excubitor*, kruk *Corvus corax*, gil *Pyrrhula pyrrhula*, bocian biały *Ciconia ciconia*.

f) **Ssaki** :

- nietoperze - 5 gatunków (gacek brunatny *Plecotus auritus*, nocek Nattera *Myotis nattereri*, nocek rudy *Myotis daubentoni*, mroczek późny *Eptesicus serotinus*, karlik malutki *Pipistrellus pipistrellus*),
- drobne ssaki owadożerne - kret *Talpa europaea*, jeż zachodni *Erinaceus europaeus*, ryjówka aksamitna *Sorex araneus*, ryjówka malutka *Sorex minutus*, rzesorek rzeczek *Neomys fodiens*,
- ssaki drapieżne – kuna domowa *Martes foina*, gronostaj *Mustela erminea*, łasica łąska *Mustela nivalis*, popielica *Glis glis*,

W południowej części gminy, w lesie w pobliżu wsi Komorowice (w kierunku Nieszkowic w gm. Strzelin) na przełomie stycznia i lutego 1993 r. obserwowano samicę kozicy *Rupicapra rupicapra*, która prawdopodobnie przywędrowała tu z okolic Śnieżnika Kłodzkiego.

Gmina Kondratowice pod względem fauny ssaków należy do najciekawszych terenów, szczególnie ze względu na stosunkowo dużą liczbę żyjących tu rzadkich popielic.

7.3. Tereny chronione.

Obecnie na terenie gminy Kondratowice nie występują przyrodnicze obszary prawnie chronione. Z uwagi jednak na szczególne cechy przyrodnicze południowej części gminy istnieją podstawy do objęcia taką ochroną tych terenów. Południowa część gminy Kondratowice, wchodząca w obręb mezoregionu Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich objęta jest zasięgiem projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórz Strzelińskie”. Obszar ten obejmuje północne skraje Wzgórz Dębowych, Dobrzenickich, Lipowych, Strzelińskich i Wawrzyszowsko-Szklarskich.

Obszary Chronionego Krajobrazu obejmują generalnie tereny o wyróżniających się walorach środowiska przyrodniczego i krajobrazu. Warunki ochrony i gospodarowania zasobami środowiska przyrodniczego oraz ograniczenia w zagospodarowaniu terenów w granicach Obszarów Chronionego Krajobrazu wprowadzane są (uzyskują moc obowiązującą) po formalnym ustanowieniu Rozporządzeniem Wojewody Dolnośląskiego. Ochrona ta ma na celu zabezpieczenie środowiska przed pogorszeniem jego stanu oraz gospodarowania w sposób sprzyjający utrzymaniu równowagi ekologicznej. Na określonych warunkach możliwe jest udostępnianie terenów dla celów rekreacji i turystyki.

Powierzchnia projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórz Strzelińskich” wynosi łącznie około 14 900 ha, z tego na terenie gminy Kondratowice 4 592 ha (w tym : użytki rolne = 3 185 ha, lasy = 733 ha, inne grunty = 630 ha). Razem w granicach projektowanego O.Ch.K. znajduje się blisko 47 % powierzchni terenu gminy Kondratowice.

Do obszarów o szczególnie cennych pod względem botanicznym należą :

1. oznaczony symbolem **A** - kompleks leśny w obrębie Wzgórz Lipowych (przy południowej granicy gminy Kondratowice, na zachód od wsi Nieszkowice) – reprezentujący jedno z liczniejszych stanowisk roślin chronionych : lilii złotogłów, bluszczu pospolitego, konwalii majowej, kopytnika pospolitego, kruszyny pospolitej, marzanki wonnej, wawrzynka wilczelyko, sromotnika bezwstydnego.
2. Oznaczony symbolem **G** – wąwóz w okolicach wsi Zarzyca i Stachów w obrębie Wzgórz Lipowych, stanowiący interesujący zespół florystyczny i krajobrazowy.

Pagórkowate tereny Wzgórz Dębowych i Lipowych stanowią również cenne obszary ze względu na bogactwo występującej tu fauny, znajdującej tu korzystne warunki rozwoju.

Szczególnymi warunkami środowiska przyrodniczego, kwalifikującymi ten obszar do objęcia ochroną prawną jako użytku ekologicznego, jest teren dawnego wyrobiska bazaltu w Żelowicach-Kowalskich, Występują tu powstałe w sposób naturalny w drodze sukcesji wyjątkowo interesujące i cenne zespoły florystyczne oraz skupiające się w nich okazy fauny (ptaki, płazy, ssaki, owady). W powiązaniu z sąsiadującym zespołem parkowym przy pałacu w Żelowicach obszar ten stanowi potencjalną atrakcję turystyczno-przyrodniczą gminy Kondratowice

8. Melioracje.

Melioracje podstawowe.

Lp.	Nazwa cieku	Długość cieku (km)	Długość odcinka wymagająca regulacji (km)	Charakter wymaganych prac
1	2	3	4	5
1.	Śleza Mała	10,0	5,3	regulacja i odbudowa
2.	Komar	9,4	1,0	odbudowa koryta potoku
3.	Rów Gołostowicki	6,4	-	-
4.	Krzywula	1,3	-	-
5.	Śleza	3,2	-	-

Melioracje szczegółowe:

Lp.	Nazwa wsi	Potrzeby wykonania prac drenarskich (w ha)	Długość sieci rowów melioracyjnych wymagających odbudowy, konserwacji (w km)
1	2	3	4
1.	Błotnica-Wojnowice	-	2,6
2.	Strachów	-	3,4
3.	Kowalskie	-	0,2
4.	Zarzyca	-	3,7
5.	Janowiczki	-	2,3
6.	Czerwieniec	-	2,4
7.	Stachów	-	0,7
8.	Komorowice	-	1,5
9.	Lipów-Sadowice	-	0,2
10.	Prusy-Rakowice	-	9,1
11.	Księginice Wielkie	240	17,3
12.	Gołostowice	-	17,3
13.	Górka Sobocka	-	2,3
14.	Maleszów	-	1,8
15.	Kondratowice	-	15,3
16.	Karczyn	-	7,4
17.	Podgaj	90	4,9
18.	Grzegorzów	150	9,8
1	2	3	4
19.	Białobrzezie	190	12,4
20.	Jezierzyce Małe	280	5,2
21.	Brochocinek-Edwardów	-	2,5
22.	Żelowice	-	6,5
	Razem:	950	128,8

Powierzchnia gruntów zmeliorowanych.

Lp	Nazwa wsi	Powierzchnia gruntów zmeliorowanych (w ha)
----	-----------	--

1	2	3
1.	Błotnica-Wojnowice	23,50
2.	Strachów	20,50
3.	Kowalskie	1,0
4.	Zarzyca	21,8
5.	Janowiczki	80,5
6.	Czerwieniec	16,9
7.	Stachów	3,5
8.	Komorowice	19,9
9.	Lipów-Sadowice	70,10
10.	Prusy-Rakowice	259,9
11.	Księginice Wielkie	555,2
12.	Gołostowice	327,2
13.	Górka Sobocka	33,10
14.	Maleszów	74,4
15.	Kondratowice	592,5
16.	Karczyn	384,3
17.	Podgaj	188,9
18.	Grzegorzów	284,2
19.	Białobrzezie	416,8
20.	Jezierzyce Małe	600,4
21.	Brochocinek – Edwardów	82,6
22.	Żelowice	44,9
	Razem:	4 102 ha

Na terenie gminy Kondratowice planowana jest budowa nowych zbiorników wodnych służących retencji wód dla rolnictwa, ochronie przeciwpowodziowej obszarów dolinnych (Ślęży i Małej Ślęży, hodowli ryb oraz rekreacji.

Planowana jest budowa :

- a) zbiornika wodnego „Maleszów”, powierzchnia zalewu 52 ha, pojemność całkowita 3,7 mln. m.³,
- b) zbiornika wodnego „Janowiczki”, powierzchnia zalewu 1,5 ha, pojemność całkowita 20 tys. m.³,
- c) zbiornika wodnego „Kowalskie”, powierzchnia zalewu 2,0 ha, pojemność całkowita 24 tys. m.³,

9. Zagrożenia powodziowe i erozyjne.

Największe zagrożenie powodziowe występuje wzdłuż cieków przepływających przez teren gminy Kondratowice, zarówno tych większych jak i mniejszych. Większe cieki : Ślęża i Mała Ślęża są chronione przed wylewem systemem wałów przeciwpowodziowych. Ponadto na ogół przepływają one przez tereny użytkowane rolniczo (grunty orne, użytki zielone) gdzie zagrożenie dla ludzi jest stosunkowo mniejsze. Inna sytuacja występuje w przypadku potoków spływających ze wzgórz w południowej części gminy. Potoki te, płynące na ogół przez środek miejscowości w przypadku nagłego wezbrania (np. po deszczach nawalnych i burzach) szybko przybierają zagrażając mieszkańcom zabudowań położonych w sąsiedztwie. Łączna powierzchnia terenów zagrożonych zalewaniami powodziowymi w gminie wynosi około 232 hektary.

Szczególne warunki litologiczne wierzchniej warstwy , tj. występowanie gliniastych zwierzelin na skałach litych (w południowej części gminy) oraz znaczna zawartość glin w utworach plejstocenijskich (w północnej części gminy) powodują, że przesiąkliwość wierzchnich warstw gruntów dla wód opadowych jest niewielka. Skutkiem tego, szczególnie na terenach cechujących się większymi spadkami i przy małym stopniu pokrycia trwałą zielenią (lasy, zadrzewienia i zakrzewienia) jest zagrożenie spływami powierzchniowymi prowadzącymi do intensywnej erozji. Odkryta

przez działania erozji wodnej warstwa urodzajnej gleby jest dodatkowo podatna na postępującą erozję wietrzną w okresach suchych, uruchamiany jest w ten sposób niebezpieczny proces erozyjny zagrażający środowisku przyrodniczemu oraz człowiekowi (niszczenie podstaw gospodarki rolnej, zagrożenie siedlisk i dróg zalewem wód i błota).

Największe zagrożenia erozją występują w obrębach :

- a) wodną : Górka Sobócka, Janowiczki, Kowalskie, Księginice Wielkie, Żelowice,
- b) wietrzną : Janowiczki, Kowalskie, Księginice Wielkie, Zarzyca, Żelowice, Błotnica, Gołostowice, Górka Sobócka, Maleszów, Prusy.

W wyżej wymienionych obrębach występuje erozja oceniana na I i II stopień pilności ochrony.

- I stopień pilności – zabezpieczenie bardzo pilne, występuje w przypadku zagrożenia ponad 25 % gruntów rolnych erozją wodną powierzchniową (oceniana na 3, 4 lub 5 stopień zagrożenia) lub erozją wietrzną (oceniana na 4 lub 5 stopień zagrożenia),
- II stopień pilności – zabezpieczenie pilne, występuje w przypadku zagrożenia 10 - 25 % gruntów rolnych erozją wodną powierzchniową (oceniana na 3, 4 lub 5 stopień zagrożenia) lub erozją wietrzną (oceniana na 4 lub 5 stopień zagrożenia),

3. Uwarunkowania kulturowe.

1. Rys historyczny.

Ślady człowieka i jego działalności występujące na terenie gminy Kondratowice sięgają okresu neolitu, kultury łużyckiej, lateńskiej, wpływów rzymskich, epoki brązu i żelaza oraz średniowiecza. W wyniku badań archeologicznych odkryto ślady cmentarzysk kultury unietyckiej (wieś Jezierzycze Małe i Prusy). Pierwsza pisana wzmianka rozpoczynająca historyczne dzieje pochodzi z 1203 r., gdzie jako Knegniche wymieniono nazwę obecnej wsi Księginice Wielkie. Rozwój osadnictwa był związany z dobrymi glebami w dolinach i na równinie.

Dzieje tego terenu były związane również z dziejami Księstwa Wrocławskiego i samego miasta, dla którego dostarczany był granit do budowy wrocławskich świątyń. Szczególnie znana z wydobycia granitu, oprócz Strzelina, była Górka Sobócka.

Współczesny kształt wsi na terenie gminy jest efektem przemian społeczno-gospodarczych, jakie miały miejsce w XIX w.. Rozwój rolnictwa oraz przetwórstwa rolnego, a tym samym stopniowe zwiększanie się liczby mieszkańców pochodzenia niemieckiego, przy jednoczesnym ograniczaniu wpływów i wynarodowieniu ludności pochodzenia polskiego doprowadziły do szybkiego zaniku śladów polskości.. Do lat 1936-1938 jedynymi śladami polskości były niektóre nazwy miejscowe, pisane w ojczystym języku, zniemczone ostatecznie w czasach hitlerowskich.

W latach II wojny światowej w Kondratowicach istniała filia obozu jenieckiego, w której przebywali jeńcy francuscy i radzieccy. Mieszkali oni w barakach, zlokalizowanych w północno-wschodniej części miejscowości. Jeńcy pracowali w dużym gospodarstwie rolnym oraz w istniejącej wówczas cukrowni. W 1945 r., od lutego do maja, na terenie gminy Kondratowice zatrzymał się front. Ponieważ nie toczyły się tu większe walki zniszczenia wojenne nie były duże. Koniec wojny zastał wsie gminy Kondratowice w stosunkowo niezłym stanie, zachowały się zabudowania mieszkalne, gospodarcze, pałace i dwory z folwarkami, zakłady przemysłowe (cukrownia).

2. Zabytki urbanistyki, architektury i zieleni.

Wsie na terenie gminy Kondratowice posiadają stosunkowo bogatą historię. Zakładane były jako posiadłości rycerskie (np. Prusy w XII w., Komorowice). Inne miejscowości o starej metryce to Księginice Wielkie i Zarzyca,

Oprócz wymienionych miejscowości większość, mimo późniejszego okresu założenia, cechuje się ciekawymi układami urbanistycznymi. Widać w nich historycznie ukształtowane, typowe dla wsi dolnośląskich cechy rozplanowania zabudowy wiejskiej, nawiązujące do otaczającego krajobrazu, wpisujące się w niego skalą i formą architektoniczną.

Na terenie gminy Kondratowice, pomimo powojennych zniszczeń i dewastacji, zachowało się wiele zabytków architektury i budownictwa. Według stanu na 1996 r. w ewidencji konserwatorskiej (Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu) jest ich 149. Wpisanych do rejestru zabytków, a więc objętych prawną ochroną konserwatorską, jest 16.

Do cennych obiektów zabytkowych o znaczeniu regionalnym należy zaliczyć

- 1) Zespół dworsko-parkowo-folwarczny w Białobrzeziu (pałac zbudowany w 1553 r.– obecnie w ruinie)
- 2) Zespół pałacowo-parkowo-folwarczny w Jezierzycach Małych (pałac z I połowy XVIII w., barokowy przebudowany na początku XX w., zdewastowany, obecnie w rękach prywatnych)
- 3) Zespół pałacowo-parkowo-folwarczny w Kondratowicach (pałac zbudowany w 1891 r. otoczony z trzech stron fosą, w stosunkowo dobrym stanie, obecnie w rękach prywatnych),
- 4) Zespół pałacowo-parkowy w Lipowej (pałac z XVII w. rozbudowany w XIX i XX w.)
- 5) Kościół p.w. św. Wawrzyńca w Prusach (zbudowany w XIII w., rozbudowany w XV i XVII w., odrestaurowany w XIX w., remontowany w 1969 r.),
- 6) Ruiny dworu z parkiem i folwarkiem w Prusach (ruiny renesansowego pałacu, zbudowanego w 1608 r., przebudowanego w XVIII w., otoczony fosą)
- 7) Zespół pałacowo-parkowy w Sadowicach (z drugiej połowy XVII w., barokowy),

- 8) Kościół p.w. św. Andrzeja Boboli w Zarzycy (wzniesiony w 1612 r., przebudowany w XVIII w., restaurowany w latach sześćdziesiątych),
- 9) Zespół pałacowo-parkowy z Żelazowicach (zbudowany w XVII w., przebudowany w końcu XIX w.),

Na terenie gminy Kondratowice znajdują się następujące obiekty o cechach zabytkowych, wymagające objęcia ochroną lub opieką :

1) KONDRATOWICE:

1. Pałac zbudowany w 1891r., otoczony z trzech stron fosą, a od zachodu parkiem o powierzchni 2 ha. z niezbyt starym drzewostanem.
2. Budynek Nr 27 - oficyna dworska z przełomu XVIII i XIX w.
3. Budynek Nr 29 - druga oficyna zbudowana w połowie XIX w.
4. Budynek Nr 13 z końca XIX w.
5. Zespół dworca kolejowego z przełomu XIX i XX w.

2) BIAŁOBRZEZIE

1. Ruiny pałacu renesansowego - zbudowanego w 1553 roku.
2. Zabytkowy park – obok pałacu, zaniedbany, o powierzchni 3,72 ha.

3) BŁOTNICA

1. Zabytkowy budynek mieszkalny.

4) BROCHOCINEK

1. W zabudowie po byłym PGR dwa murowane obiekty gospodarcze z połowy XIX w.

5) GOŁOSTOWICE

1. Zagroda Nr 3 (dom mieszkalny, obory, stajnie i stodoły) - z połowy XIX w.
2. Pomnik mieszkańców poległych w I Wojnie Światowej oraz kapliczka.

6) GÓRKA SOBÓCKA

1. Cmentarzysko kultury unieckiej.
2. Budynek Nr 21 mieszkalno – gospodarczy z połowy XIX w.

7) GRZEGORZÓW

1. Budynek Nr 26 - z końca XIX w.
2. Budynek Nr 32 - z końca XIX w.
3. Pałac - zbudowany w 1903 r.
4. Dwa spichlerze - z początków XX wieku. (w jednym z nich w czasie wojny był obóz jeniecki),

8) JEZIERZYCE MAŁE

1. Pałac - z I połowy XVIII w., barokowy, przebudowany na początku XX w.
2. Oficyna mieszkalno-gospodarcza - XVIII w.
3. Budynek dawnej gorzelni - z początków XX w.
4. Obora - z początku XX w.
5. Stajnia murowana - z pierwszej połowy XIX w.
6. Dwa domy mieszkalne – z 1865 r.

9) KARCZYN

1. Dom mieszkalny Nr 12 - z końca XIX w.
2. Dom Nr 32 - zbudowany w 1880 r.
3. Dom Nr 49 - z końca XIX w.
4. Dom Nr 50 - z końca XIX w.
5. Dom Nr 53 - zbudowany w 1890 r.

6. Kaplica cmentarna - zbudowana w początkach XX w.
7. Kościół wzniesiony w końcu XIX w., zniszczony poważnie w 1945 r., rozebrany ostatecznie w 1950 r. (na pokościelnym placu kaplica zbudowana przez osadników w 1945 r.) – kościół obecnie w odbudowie.

10) KOMOROWICE

1. Pałac Nr 16 - zbudowany jako siedziba rycerska w 1630 r., odnowiony w 1730 r., rozbudowany w 1772 r. oraz na początku XX w.
2. Oficyna mieszkalna - zbudowana w 1882 r.
3. Oficyna dworska Nr 14 - z 1891 r.
4. Zespół dawnego młyna - z I połowy XIX w.

11) KSIĘGINICE WIELKIE

1. Kościół filialny pod wezwaniem św. Jana Chrzciciela, wzniesiony na przełomie XV i XVI w., na miejscu wcześniejszego, wymienionego już w 1295 r., gruntownie przebudowany w XVIII w. i restaurowany w XIX w.
2. Dom mieszkalny Nr 5 - z 1883 r.
3. Dom mieszkalny Nr 24 - z końca XIX w.
4. Dom mieszkalny Nr 26 - z 1880 r.

12) LIPOWA

1. Zabytkowy pałac - z XVII w. rozbudowany w XIX i XX w.
2. Obora - z II połowy XIX w.

13) PRUSY

1. Kościół parafialny pod wezwaniem św. Wawrzyńca, zbudowany w końcu XIII w., rozbudowany w XV i XVIII w., został odrestaurowany w XIX w., remontowany w 1969 r.
2. Ruiny renesansowego pałacu, zbudowanego w 1608 r., przebudowanego w XVIII w.
3. Oficyna Nr 24 - z XVIII w., przebudowana w XIX w.
4. Oficyna Nr 28 - z drugiej połowy XIX w.
5. Dom Nr 37 - z początków XX w.
6. Stara kuźnia Nr 88 - zbudowana w latach 1826-1827
7. Budynek Nr 2 - duży, barokowy spichlerz dworski z początków XVIII w.

14) SADOWICE

1. Budynek Nr 8 - dawny pałac z II połowy XVIII w, barokowy.
2. Parterowy budynek kuźni - z XIX w.
3. Dom mieszkalny Nr 4 - z 1880 r.

15) STACHÓW

1. Klasycystyczny pałac - z 1830 r.
2. Dom Nr 16 - oficyna dworska z 1850 r., rozbudowana w 1877r.
3. Obora - z 1878 r.
4. Warsztat dworski - z 1881 r.
5. Park za pałacem.

16) STRACHÓW

1. Budynek Nr 3 - z 1892 r.
2. Pałac z przełomu XIX i XX w.

17) WÓJCIN

1. Budynek Nr 6 - dawny młyn wodny z XVIII w.
2. Budynek obronny - z pierwszej połowy XIX w.

18) ZARZYCA

1. Budynek Nr 29 - pałac zbudowany w XVIII w., przebudowany w XIX w.
2. Budynek gospodarczy - z XIX w. (obok pałacu)
3. Zagroda Nr 27 - z XIX w.
4. Dom mieszkalny Nr 3 - z drugiej połowy XIX w.
5. Dom mieszkalny Nr 6 - z 1880 r.
6. Dom mieszkalny Nr 7 - dawna plebania z końca XIX w.
7. Dom Nr 24 - z 1905 r.
8. Kościół filialny pod wezwaniem św. Andrzeja Boboli, wzniesiony w 1612 r., przebudowany w XVIII w., restaurowany w latach sześćdziesiątych.
9. Dom Nr 12 z XVIII w. - rozbudowany w XIX i XX w.

19) ŻELOWICE

1. Pałac Nr 5 - z XVIII w. przebudowany w końcu XIX w.
2. Dom mieszkalny Nr 4 - z początku XX w.
3. Obora i chlewnia - z początku XIX w.
4. Warsztat - z połowy XIX w.
5. Kościół filialny pod wezwaniem Podwyższenia Krzyża Świętego, powstały z dawnej kaplicy z XVI w., przebudowany w XIX w.

Wśród cennych zabytków dziedzictwa kulturowego występujących na terenie gminy Kondratowice występują również zabytkowe parki podworskie. W ewidencji konserwatorskiej Wojewódzkiego Oddziału Służby Ochrony Zabytków we Wrocławiu jest ich 11, w tym 3 wpisane do rejestru zabytków.

Zabytkowe parki znajdują się w następujących miejscowościach:

- Białobrzezie
- Jezierzyce Małe
- Komorowice
- Kondratowice
- Kowalskie
- Lipowa
- Prusy
- Stachów
- Zarzyca
- Żelowice.

Są to zespoły zieleni wysokiej o dużych walorach przyrodniczych i historycznych, o zróżnicowanym drzewostanie, na ogół jednak parki te są bardzo zaniedbane, a nawet zdewastowane. Należy dążyć do ich zachowania w historycznych granicach.

3. Stanowiska archeologiczne.

Teren gminy Kondratowice należy do obszarów o wyjątkowo długiej historii osadnictwa. Przez tereny Dolnego Śląska przemieszczały się liczne plemiona i grupy narodowościowe, których ślady bytności odnaleźć można w zachowanych stanowiskach archeologicznych. Odkryć zabytków archeologicznych dokonywano na ogół w trakcie prowadzenia robót ziemnych lub podczas prac polowych. Do najśłynniejszych znalezisk z terenu gminy Kondratowice zaliczyć można tzw. skarb brązowy z II okresu epoki brązu. Według stanu na 1996 r. w ewidencji konserwatorskiej znajdują się 342 stanowiska archeologiczne, w tym 86 wpisanych do rejestru zabytków. Szczególną ochroną należy objąć stanowiska o zachowanej formie krajobrazowej : grodziska w Prusach-Rakowicach (nr rej. zabytków 13/150/87-27) oraz w Zarzycy (nr rej. zabytków 7/116/88-27).

4. OGRANICZENIA I ZAGROŻENIA ROZWOJU

1. Ograniczenia rozwoju zainwestowania .

1) pochodzenia naturalnego :

- Kompleksy gleb wysokiej jakości – klas bonitacyjnych I – III,
- Tereny ekosystemów wodno-łąkowo-leśnych wzdłuż cieków wodnych i w dolinach,

- Kompleksy leśne i tereny postulowane do zalesienia,
- Tereny zagrożone zalewami powodziowymi wzdłuż Ślęzy, Małej Ślęzy i innych cieków (w międzywalu i w strefie min. 50 m. od istniejących obwałowań przeciwpowodziowych),
- Tereny podmokłe, o poziomie występowania wód gruntowych powyżej 1,0 m. p.p.t.,
- Tereny zagrożone erozją (wodną – spływy powierzchniowe, i wietrzną),

2) pochodzenia antropogenicznego :

- Strefy zagrożenie ponadnormatywnym promieniowaniem elektromagnetycznym wzdłuż linii wysokiego napięcia (110 kV) i średniego napięcia (15 – 40 kV) – o zasięgu ustalonym zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi,
- Strefa zagrożenia wzdłuż gazociągu wysokiego ciśnienia, przebiegającego przez południową i środkową część gminy (w obrębach Strachów, Żelowice, Maleszów, Prusy, Górka Sobócka, Gołostowice) – o zasięgu ustalonym zgodnie z obowiązującymi normami i przepisami szczególnymi,
- Uciążliwości większych zakładów produkcyjnych (Kondratowice, Prusy) i usługowych (Karczyn), wielkotowarowych ferm hodowlanych (Edwardów, Brochocinek, Kondratowice, Skalice, Żelowice),
- Odkrywkowe kopalnie surowców naturalnych (Górka Sobócka - granitu i Kowalskie–Janowiczki - bazaltu), w szczególności uciążliwości związane ze stosowaniem materiałów wybuchowych, funkcjonowaniem Zakładów Przerobczych i transportu ciężarowego),

2. Główne źródła zagrożeń środowiska przyrodniczego i stanu sanitarnego :

- Lokalne kotłownie oraz skupiska niskich emitorów z palenisk domowych, powodujące zanieczyszczenie powietrza,
- Wysypisko odpadów komunalnych w Prusach (do rekultywacji),
- Dzikie, nielegalne miejsca wysypywania odpadów,
- Tereny zainwestowane nie posiadające kanalizacji sanitarnej (praktycznie wszystkie miejscowości na terenie gminy)
- Wielkotowarowe fermy hodowlane (zagrożenie skażeniem gnojowicą) – Edwardów, Brochocinek, Kondratowice, Skalice, Żelowice,
- Tereny eksploatacji surowców naturalnych (kopalnie granitu w Górcie Sobóckiej i bazaltu w Janowiczkach),
- Erozja powierzchniowa postępująca na północnych stokach wzgórz (brak osłony stoków trwałą zielenią),
- Komunikacja drogowa, szczególnie na drodze krajowej nr 39 (zagrożenie hałasem, zanieczyszczenie powietrza, zagrożenie skażeniem substancjami ropopochodnymi lub środkami chemicznymi w przypadkach katastrof drogowych z udziałem cystern itp. pojazdów specjalistycznych),

3. Obszary szczególnej ochrony środowiska :

- projektowany Obszar Krajobrazu Chronionego „Wzgórz Strzelińskich” – południowa część gminy Kondratowice,
- tereny eksploatacji złóż granitu (Górka Sobócka) i bazaltu (Kowalskie – Janowiczki),
- tereny zagrożone erozją wodną i wietrzną (obróby Błotnica, Gołostowice, Górka Sobócka, Janowiczki, Kowalskie, Księginice Wielkie, Maleszów, Prusy, Zarzyca, Żelowice).

4. CHARAKTERYSTYKA STANU ISTNIEJĄCEGO.

1. Demografia, zatrudnienie.

Liczba ludności na terenie gminy Kondratowice, według danych statystycznych z ostatnich lat, ulega systematycznemu zmniejszaniu. Według danych Urzędu Gminy na dzień 30. 06. 1999 r.

wynosi ona obecnie 4 854 osób. Dane statystyczne dla Województwa Dolnośląskiego podają na koniec 1998 r. liczbę 4 756 mieszkańców gminy. Zmiany liczby mieszkańców w ciągu ostatnich lat przedstawiały się następująco:

1995 r. - 4 836 osoby
1996 r. - 4 807 osób
1997 r. - 4 784 osób
1998 r. - 4 756 osób
1999 r. - 4 854 osób (według danych Urzędu Gminy)

Powyższe dane wskazują na stopniowe zmniejszanie się liczby mieszkańców gminy (liczbę mieszkańców według danych U. Gminy należy zweryfikować o osoby zameldowane czasowo). Zasadniczymi przyczynami tej tendencji jest praktycznie bliski zeru przyrost naturalny i ujemne saldo migracji stałych (w 1997 r. „-34”).

Według prognozy demograficznej ze „Studium zagospodarowania przestrzennego Województwa”, opracowanie Wojewódzkiego Biura Urbanistycznego Wrocław 1999, liczba mieszkańców gminy Kondratowice w roku 2 020 może osiągnąć 4 500 osób.

Wśród mieszkańców gminy Kondratowice (4 756 osób) przeważają kobiety (50,4 %), mężczyźni stanowią 49,6 % populacji.

Bilans demograficzny gminy Kondratowice według obserwowanych zmian ogólnej liczby mieszkańców jest generalnie ujemny.

Sugerowany w tabeli pt. „Liczba ludności – stan istniejący i perspektywa” przyrost liczby ludności gminy, a właściwie powstrzymanie tendencji ujemnych opiera się na następujących przesłankach :

- na skutek aktywnych działań samorządu lokalnego na teren gminy „przyciągnięty” zostanie kapitał inwestycyjny tworzący nowe miejsca pracy – skutkiem tego będzie zmniejszenie odpływu osób poszukujących pracy poza gminę (gdzie sytuacja w tym zakresie jest również co najmniej trudna), działania takie mają największe szanse powodzenia we wsi gminnej tj. w Kondratowicach, w Prusach, Górcie Sobóckiej, Karczynie
- gmina prowadzić będzie aktywną politykę promocyjną swoich walorów przyrodniczo-turystycznych (argumenty : atrakcyjne walory środowiska przyrodniczego, brak uciążliwego zainwestowania, atrakcyjne szlaki turystyki pieszej i rowerowej, w obrębie Obszaru Krajobrazu Chronionego Wzgórz Strzeleńskich” gmina położona jest na głównych kierunkach penetracji pomiędzy masywem Gromnika i Białym Kościołem w gm. Strzelin a Niemczą i dalej przez Łągiewniki w kierunku na Ślężę).
- wykorzystane zostaną pojawiające się tendencje co najmniej średniozamożnych mieszkańców większych miast (głównie Wrocławia) polegające na poszukiwaniu mieszkania poza granicami miasta w atrakcyjnej, spokojnej i czystej ekologicznie okolicy (jednym z podstawowych kryteriów jest komfort i czas dojazdu do miejsca pracy, nie dłuższy niż 45-60 min, czyli do 1 godz. – drogą krajową nr 8 Wrocław – Kudowa lub drogą wojewódzką nr 395 Wrocław - Strzelin),
- gmina prowadzić będzie intensywną działalność inwestycyjną związaną budową oczyszczalni ścieków i kanalizacji sanitarnych we wsiach.

W gminie Kondratowice, według danych dla Województwa Dolnośląskiego na 1998 r. (stan na 31.12.1998 r.), na 1000 osób w wieku nieprodukcyjnym przypada 783 osoby w wieku produkcyjnym. Średnia dla województwa dolnośląskiego wynosiła wówczas 626 osoby produkcyjne na 1000 osób w wieku nieprodukcyjnym.

Tab.2 Struktura płci i wieku (według Rocznika Statystycznego Woj. Wrocławskiego 1998)

L.p.	Grupa wieku	Ogółem		Kobiety		Mężczyźni	
		osób	%	osób	%	osób	%
1	2	3	4				
1.	Gmina ogółem	4 784	100,0	2 414	50,5	2 370	49,5
2.	0 – 17 lat	1 301	27,2	x	x	x	x
3.	18-59 lat K 18-64 lat M	2 645	55,3	x	x	x	x
4.	60 i więcej lat K 65 i więcej lat M.	838	17,5	x	x	x	x

x – brak danych

Tab.3. Liczba ludności - stan istniejący i perspektywa

L.p.	Miejscowość	Liczba ludności w 1984 r.	Liczba ludności według danych Urzędu Gminy .Kondratowice 30.06.1999 r.	Liczba ludności w perspektywie wg szacunku na podstawie dotychczas obserwowanych zmian
1	2	3	4	5
1.	Kondratowice – Edwardów	820	831	1 100
2.	Białobrzezie	210	196	180
3.	Błotnica - Wójcin	110	57	60
4.	Brochocinek	55	31	30
5.	Czerwieniec	105	85	70
6.	Gołostowice - Skała	275	242	240
7.	Górka Sobocka	430	338	450
8.	Grzegorzów	190	188	180
9.	Janowiczki	110	98	90
10.	Karczyn	245	279	300
11.	Komorowice	110	157	140
12.	Kowalskie	135	117	110
13.	Księginice Wielkie	660	570	550
14.	Lipowa – Sadowice	120	82	90
15.	Maleszów	100	98	80
16.	Podgaj - Jezierzycy Małe	260	228	220
17.	Prusy – Rakowice	650	570	700
1	2	3	4	5
18.	Stachów	155	174	170
19.	Strachów	100	88	70
20.	Zarzyca	140	111	110
21.	Żelowice	320	314	310

Ogółem gmina	5 300	4 854	5 250
--------------	-------	-------	-------

Według danych statystycznych (Rocznik Statystyczny Województwa Wrocławskiego – stan na 31. 12. 1997 r.) liczba zarejestrowanych na terenie gminy Kondratowice podmiotów gospodarczych (według ewidencji REGON) wyniosła ogółem 158, w tym 126 to osoby fizyczne prowadzące działalność gospodarczą. Podmioty te działają w następujących rodzajach :

- a) działalność produkcyjna = 12 ogółem, w tym 7 osoby fizyczne,
- b) budownictwo : = 13 ogółem, w tym 13 osoby fizyczne,
- c) handel i naprawy = 56 ogółem w tym 51 osoby fizyczne,
- d) transport, składowanie, łączność = 22 ogółem w tym 21 osoby fizyczne,
- e) inne = 34 ogółem, w tym 34 osoby fizyczne.

Łącznie w sektorze publicznym zarejestrowano 14 podmiotów, w prywatnym 144. Dane za rok 1998 wskazują, że nastąpił przyrost liczby zarejestrowanych podmiotów prywatnych – do 154 (w tym osoby fizyczne do 134).

W jednostkach prowadzących działalność gospodarczą zatrudniających powyżej 5 osób - poza rolnictwem indywidualnym oraz w tzw. usługach społecznych bez względu na liczbę pracujących, zatrudnionych było 550 osób.

Spośród wymienionych 550 zatrudnionych 260 osób zatrudniał sektor prywatny. Najwięcej osób zatrudnionych było w :

- a) działalności produkcyjnej = 161 ogółem, w tym 161 sektor prywatny,
- b) handel i naprawy = 7 ogółem, w tym 7 sektor prywatny,
- c) edukacja = 65 ogółem, w tym - sektor prywatny,
- d) ochrona zdrowia, opieka = 32 ogółem, w tym - sektor prywatny

Na terenie gminy Kondratowice zarejestrowano 366 bezrobotnych, wśród nich aż 233 osoby to kobiety (!).

Stan zatrudnienia w gminie.

L.p.	Wyszczególnienie	Gmina Kondratowice	Powiat Strzeliński	Województwo Dolnośląskie	Kraj
1	2	3	4	5	6
1.	Liczba bezrobotnych – osób	366	3 188	183 500	2 170 400
2.	Stopa bezrobocia - %	13,8	17,9	14,8 (lipiec 1999)	11,8 (lipiec 1999)

2. Zasoby mieszkaniowe.

Charakterystyka stanu zasobów mieszkaniowych na terenie gminy Kondratowice, w porównaniu ze średnimi wskaźnikami dla wsi woj. wrocławskiego przedstawia się następująco:

L.p.	Wyszczególnienie	Wskaźniki dla gminy Kondratowice 1998 r./	Wskaźniki ogólne dla wsi woj. wrocławskiego wg Rocznika .Statystycznego 1998
1	2	3	4
1	Liczba osób przypadających na mieszkanie	3,3	3,2
2	Liczba osób przypadających na izbę	0,9	0,9
3.	Średnia powierzchnia użytkowa mieszkań w m ²	68,5	60,4
4.	Powierzchnia użytkowa mieszkań w m ² przypadająca na 1 mieszkańca	20,6	19,1
5.	Średnia powierzchnia użytkowa izby w m ²	18,8	17,3
6.	Średnia liczba izb w mieszkaniu	3,6	3,5

Według danych statystycznych na 31.12.1998 r. na terenie gminy Kondratowice znajdowało się :

- 1 439 mieszkań,
- 5 248 izby mieszkalne,
- 98 602 m² powierzchni użytkowej mieszkań.

W celu określenia warunków sprzyjających poprawie jakości życia mieszkańców gminy należy przyjąć docelowo następujące standardy charakteryzujące jakość zasobów mieszkaniowych :

- 3,0 osoby / 1 mieszkanie
- 1,0 osoba / 1 izbę
- 1,0 gospodarstwo domowe / 1 mieszkanie
- 25,0 m² powierzchni użytkowej / 1 osobę

Na terenie gminy Kondratowice przeważa zabudowa mieszkaniowa o charakterze zagrodowym (siedliska rolnicze). Budynki mieszkalne jednorodzinne, wybudowane w latach 70 – 90 występują pojedynczo, sporadycznie w większości wsi. Zabudowa mieszkaniowa wielorodzinna powstała w latach ubiegłych realizowana była w ramach działalności inwestycyjnej ówczesnych Państwowych Gospodarstw Rolnych. Budynki takie powstały w Kondratowicach i Żelowicach. Inna grupę lokali mieszkalnych tworzą mieszkania komunalne w dawnych zabudowaniach pofolwarcznych, budynkach mieszkalnych dawnych dworów. Zasoby te są na ogół w złym stanie technicznym, wymagają remontów i kosztownych modernizacji.

Największy wpływ na ewentualne zwiększenie liczby ludności gminy będą miały nowe tereny budowlane we wsiach: Kondratowice, Prusy, Górka Sobócka.

3. Oświata i wychowanie.

W gminie Kondratowice znajduje się 5 szkół podstawowych, do których uczęszcza łącznie 383 uczniów. Pozostałe dzieci uczęszczają do szkół podstawowych poza terenem gminy Kondratowice we wsiach Nieszkowice (56 uczniów) i Zielenice (53 uczniów).

Zgodnie z reformą szkolnictwa w 1999 r. zastało utworzone w Prusach gimnazjum, w którym uczą się 67 uczniów w trzech oddziałach klasy I (dawna klasa VII).

PRUSY –szkoła podstawowa VIII-klasowa, do której uczęszcza 233 uczniów. Do tej szkoły dzieci dowożone są autobusem szkolnym ze wsi Kondratowice, Gołostowice, Górka Sobócka, Zarzyca, Czerwieniec, Janowiczki, Rakowice. Starsze dzieci (powyżej III klasy) są dowożone z Karczyna i Białobrzezia.

KSIĘGIENICE WIELKIE – szkoła podstawowa VIII-klasowa, do której uczęszcza 74 uczniów, w tym część uczniów dowożona jest ze wsi Sienice z sąsiedniej gminy Łagiewniki.

ŻELOWICE – szkoła podstawowa VIII-klasowa, do której uczęszcza 55 uczniów. Do tej szkoły dzieci dowożone są ze wsi Kowalskie, Wojnowice, Błotnica, Strachów. Oddział przedszkolny połączony jest z I-klasą. Wspólnie przebywa w tym oddziale 9 dzieci.

GÓRKA SOBÓCKA – filia szkoły podstawowej w Prusach, uczęszcza 10 uczniów - I-klasa połączona z klasą II,

KARCZYN – szkoła podstawowa III-klasowa, do której uczęszcza 21 uczniów. Posiada ona bardzo mały teren (0.1 ha), bez możliwości powiększenia działki.

Szkoła podstawowa oraz gimnazjum w Prusach znajdują się w jednym budynku szkolnym, którego lokalizacja jest niewłaściwa. Jest on położony bezpośrednio przy skrzyżowaniu dróg przelotowych co stwarza duże zagrożenie dla dzieci. Obecnie trwa rozbudowa szkoły o salę gimnastyczną. Gmina aktualnie nie przewiduje budowy nowych szkół.

W Górcie Sobóckiej znajduje się przedszkole, do którego uczęszcza 42 dzieci. W chwili obecnej gmina nie przewiduje tworzenia nowych oddziałów przedszkolnych z braku chętnych do korzystania z tej formy wychowania oraz możliwości finansowych gminy.

Nauka na szczeblu ponad podstawowym (ponadgimnazjalna) realizowana jest w placówkach położonych poza granicami gminy Kondratowice. Do najbliższej położonych należą placówki oświatowe :

- w Strzelinie : publiczne i prywatne Licea Ogólnokształcące, Ośrodek Szkolenia Zawodowego, Policealne Studia Zawodowe, Specjalna Szkoła Podstawowa, Gimnazjum i Ośrodek Szkolno-Wychowawczy,
- w Ludowie Polskim : Zespół Szkół Rolniczych,
- w Mikoszowie k/ Strzelina : Szkoła Podstawowa, Gimnazjum Specjalne, Szkoła Przesposobienia Zawodowego i Grupy Rewitalizacyjno-Wychowawcze Stowarzyszenia Św. Celestyna „Celestyn” dla dzieci z porażeniem mózgowym.

REJON SZKOLNY	SZKOŁA PODSTAWOWA		GIMNAZJUM
1	2	3	4

PRUSY – Kondratowice, Karczyn, Górka Sobócka, Rakowice, Janowiczki, Czerwieniec, Zarzyca, Gołostowice, Białobrzezie, Barochocinek	233 uczniów 13 oddziałów	I-kl. - 18 V-kl. - 21 II-kl. - 18 V-kl. - 21 III-kl. - 14 VI-kl. - 16 III-kl. - 16 VI-kl. - 23 IV-kl. - 19 VIII-kl. - 25 IV-kl. - 23 VIII-kl. - 25	67 uczniów 3 oddziały I-kl. - 23 I-kl. - 22 I-kl. - 22
Górka Sobócka – filia	10 uczniów	klasa I+ II łączona	
KSIĘGINICE WLK. + dzieci ze wsi Sienice gmina Łagiewniki	74 uczniów 7 oddziałów	I-kl. - 10 V-kl. - 8 II-kl. - 11 VI-kl. - 13 III-kl. - 7 VIII-kl. - 14 IV-kl. - 11	x
ŻELOWICE Strachów, Wojnowice, Błotnica, Kowalskie	55 uczniów 7 oddziałów	oddz. przedszk.+ I-kl. - 9 II-kl. - 10 III-kl. - 5 IV-kl. - 8 VI-kl. - 12 V-kl. - 5 VIII-kl. - 10	x
KARCZYN	21 uczniów 3 oddziały	oddz. przedszk.+ I-kl. - 6 II-kl. - 14 III-kl. - 5	x
NIESZKOWICE – (gmina Strzelin) Lipowa, Sadowice, Stachów, Komorowice	56 uczniów	x	x
ZIELENICE (gmina Borów) Jezierzyce Małe, Podgaj, Grzegorzów	53 uczniów	x	x

4. Kultura

W gminie Kondratowice znajdują się obiekty kultury świeckiej oraz sakralnej. We wsi gminnej Kondratowice znajduje się Gminny Ośrodek Kultury, natomiast w Prusach Gminna Biblioteka Publiczna oraz świetlica i kościół parafialny.

We wsiach Prusy, Podgaj, Grzegorzów, Karczyn, Górka Sobócka, Gołostowice znajdują się świetlice wiejskie lub kluby. We wsi Księginice Wielkie znajduje się świetlica oraz kościół parafialny oraz w Zarzycy świetlica, kościół i filia biblioteki.

Aktualnie nie przewiduje się budowy nowych świetlic.

5. Zdrowie, opieka społeczna.

We wsi Prusy mieści się Publiczny Zakład Opieki Zdrowotnej stanowiący podstawową jednostkę publicznej służby zdrowia na terenie gminy Kondratowice.. Dysponuje on poradnią ogólną, poradnią „K”, poradnią „D” oraz gabinetem stomatologicznym. W Zarzycy znajduje się Wiejski Punkt Lekarski. Aktualnie nie istnieje potrzeba budowy nowego ośrodka zdrowia.

Szpital Powiatowy zapewniający opiekę specjalistyczną znajduje się w Strzelinie.

Na terenie gminy nie ma obecnie żłobków. Ze względu na specyfikę środowiska wiejskiego nie przewiduje się konieczności lokalizacji tego typu wydzielonej placówki.

6. Łączność

Urzędy pocztowe obsługujące teren gminy Kondratowice znajdują się aktualnie we wsiach Prusy i Zarzyca. Teren gminy Kondratowice połączony jest z centralą telekomunikacyjną w Strzelinie, która działa w obrębie węzła wrocławskiego.

Według stanu na 31.12.1997 r. na terenie gminy znajdowało się 96 abonentów telefonicznych. W końcu 1999 r. liczba abonentów zbliża się do 600.

7. Usługi inne, administracja publiczna.

Remiza Ochotniczej Straży Pożarnej znajduje się we wsi Kondratowice. W perspektywie przewiduje się budowę remizy w Prusach.

Posterunek policji znajduje się we wsi Kondratowice.

Urząd Gminy z siedzibą zarządu gminy znajduje się w Kondratowicach.

8. Sport, rekreacja, turystyka.

Na terenie gminy Kondratowice znajdują się wiejskie boiska sportowe w Prusach, Karczynie, Podgaju, Grzegorzowie, Księginicach Wielkich, Rakowicach, Gołostowicach, Górcie Sobóckiej oraz we wsi Kondratowice ośrodek sportowy.

Infrastruktura związana z obsługą ruchu turystycznego na terenie gminy Kondratowice praktycznie nie istnieje. Ogranicza się ona do wytyczonych w latach 80 szlaków turystyki pieszej. Przez teren gminy przebiega szlak żółty o przebiegu : *Jegłowa – Wąwóz Podgródki – Biały Kościół – Nieszkwice – Zarzyca – Wójcin - Żelowice – Piotrków - Wojsławice – Niemcza- Gilów*.

Tereny predysponowane dla rozwoju turystyki i rekreacji znajdują się w południowej części gminy Kondratowice. Obejmują one północne partie Wzgórz Niemczańskich, stosunkowo słabo zalesione, o interesującej, zróżnicowanej rzeźbie terenu i licznych atrakcjach przyrodniczych. Walory krajobrazowe tego terenu dodatkowo podnoszą znajdujące się tu liczne zabytki kultury materialnej oraz wyrobiska pokopalniane. Proponuje się wytyczenie szlaku turystycznego, głównie dla turystyki rowerowej, przebiegającego na linii Lipowa - Sadowice – Czerwieńiec – Wojnowice – Żelowice – Strachów. Za takim przebiegiem szlaku przemawiają nie tylko walory krajobrazowe i kulturowe ale również możliwość powiązania traktem turystyki rowerowej Ośrodków Wypoczynkowo-Rekreacyjnych w Łagiewnikach i w Białym Kościele (gmina Strzelin). Połączenie w rejonie Strachowa z zaproponowanym w planie gminy Łagiewniki szlakiem turystycznym biegnącym w kierunku Niemczy umożliwi dotarcie do interesującego Ogrodu Dendrologicznego w Wojsławicach koło Niemczy - atrakcji turystycznej o znaczeniu regionalnym.

Jednym z celów związanych z realizacją zbiornika wodnego w Maleszowie, jest wykorzystanie okolicznych terenów dla rozwoju funkcji rekreacji i wypoczynku pobytowego, związanego z akwenem wodnym. Z pewnością inwestycja ta podniesie atrakcyjność tych rejonów gminy Kondratowice i zachęci inwestorów do rozwijania bazy rekreacyjno-wypoczynkowej, a tym samym przyciągnie turystów.

9. Cmentarze.

Cmentarze znajdują się we wsiach Białobrzezie, Karczyn, Księginice Wielkie, Prusy i Zarzyca. Aktualnie czynne są cmentarze w Białobrzeziu, Prusach i Zarzycy. Wsie położone w południowej (Lipowa-Sadowice, Strachów, Komorowice) i północnej (Jezierzyce Małe, Podgaj, Grzegorzów) części gminy korzystają z cmentarzy znajdujących się poza granicami gminy Kondratowice.

10. Rolnictwo.

Wskaźnik waloryzacji rolniczej przestrzeni produkcyjnej według Instytutu Upraw i Nawożenia w Puławach dla gminy Kondratowice wynosi 102,8 pkt. przy średniej dawnego województwa wrocławskiego 82,0 pkt. Oznacza to, że warunki do prowadzenia intensywnej produkcji rolnej są na

terenie gminy wyjątkowo korzystne. Gleby kompleksu pszennego stanowią około 95 % powierzchni. Gleby pszenne bardzo dobre występują w centralnej i południowej części gminy, gleby pszenne dobre występują w północnej części.

Struktura użytkowania gruntów (w gospodarce całkowitej) na terenie gminy Kondratowice przedstawia się następująco :

Powierzchnia ogólna gminy :	= 9 814 ha	- 100,0 %
w tym :		
➤ Użytki rolne	= 8 216 ha	↑ 83,7 % / 100,0 % ↓
w tym :		
Grunty orne	- 7 667 ha	93,3 %
Sady	- 179 ha	2,2 %
Łąki i pastwiska	- 370 ha	4,5 %
➤ Lasy	= 723 ha	↑ 7,4 %
➤ Pozostałe grunty (osiedlowe, kopalniane, komunikacja, nieużytki)	= 875 ha	↑ 8,9 %

Według danych Urzędu Gminy Kondratowice struktura władania użytkami rolnymi na terenie gminy przedstawia się następująco :

Powierzchnia użytków rolnych	ogółem	= 8 216 ha	100,0 %
w tym gospodarstwa indywidualne		= 3 558 ha	43,3 %
Skarb Państwa		= 3 616 ha	44,0 %
Rolnicze Spółdzielnie Produkcyjne		= 323 ha	3,9 %
Lasy Państwowe		= 719 ha	8,8 %

Szczegółową analizę dotyczącą struktury władania gruntami na terenie gminy Kondratowice przedstawiono w albumie map ewidencji gruntów (dla poszczególnych obrębów) stanowiącym część dokumentacji niniejszego studium.

Średnia wielkość gospodarstwa rolnego na terenie gminy wynosi około 14,0 ha

Gleby I – III klasy bonitacyjnej zajmują łącznie powierzchnię 7 277 ha, tj. 74,15 % pow. użytków rolnych, gleby IV klasy bonitacyjnej zajmują 766 ha tj. 7,81 % pow. użytków rolnych.

Najważniejszym na terenie gminy Kondratowice zakładem obsługi rolnictwa jest „Konrol-pasz” s z o. o. w Kondratowicach - producent pasz, świadczący również usługi suszenia zbóż i transportu rolnego. W Białobrzeziu znajduje się siedziba Zakładu Doświadczalnego Instytutu Włókien Naturalnych z Poznania.

Rozwój produkcji rolnej na terenie gminy Kondratowice ma bardzo dobre podstawy w panujących tu warunkach klimatyczno-glebowych. Warunki glebowe, tj. wysoki odsetek gleb pszennych dobrych i bardzo dobrych sprzyja intensywnej uprawie zbóż, głównie pszenicy oraz roślin przemysłowych (buraków cukrowych i rzepaku). W minionych latach, co jest widoczne w zbudowanych w latach 60 – 70 obiektach hodowlanych, rozwijała się tu intensywna hodowla głównie bydła (obecnie w regresie). Należy przy tym jednak zauważyć, że nawet najlepsze warunki przyrodnicze nie determinują możliwości rozwoju rolnictwa. Do uwarunkowań niezależnych od przyrody i gospodarności mieszkańców gminy zaliczyć należy politykę rolną państwa, która może mieć oddziaływanie stymulujące lub odwrotnie, powodujące nieopłacalność produkcji. Wydaje się, że na szczeblu lokalnym, gminy lub powiatu, w miarę możliwości należy szukać rozwiązań ograniczających negatywne tendencje ostatnich lat m.in. w zakresie przechowywania, skupu i przetwórstwa produktów rolnych.

Ze względu na projektowane utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie” w południowej części gminy należy preferować rolnictwo tzw. „czyste”, proekologiczne, a

także zwiększanie udziału gospodarstw pełniących funkcje agroturystyczne, tj. obsługi turystyki oprócz prowadzonej działalności rolniczej.

11. Przemysł, produkcja

Do najważniejszych zakładów przemysłowych na terenie gminy należą :

- 1) Kopalnia granitu w Górcie Sobóckiej,
(eksploatacja złoża granitu, przetwórstwo surowca w Zakładzie Przeróbczym)
- 2) Kopalnia bazaltu w Kowalskich-Janowiczkach,
(eksploatacja złoża bazaltu, przetwórstwo surowca w Zakładzie Przeróbczym)
- 3) Zakład Drzewny „Bek i syn” w Prusach
(przecieranie drzewa, stolarstwo, renowacja stolarki, suszenie drewna, transport lżeśny, produkcja domów mieszkalnych i letniskowych o konstrukcji drewnianej),
- 4) Zakład Produkcji Rur i Kształtek z tworzyw sztucznych „Funke” w Kondratowicach,

Istniejący do niedawna zakład Produkcji Elementów Instalacji Budowlanych „Thermoconcept TC” został przeniesiony do nowej siedziby w Strzelinie. Pozostałe pomieszczenia i tereny po byłej Cukrowni wymagają zagospodarowania na cele produkcyjne.

Oprócz wymienionych zakładów na terenie gminy funkcjonuje szereg zakładów rzemieślniczo-usługowych.

Lp.	Lokalizacja	Rodzaj zakładu	Wielkość zatrudnienia	Rodzaj produkcji, usługi
1	2	3	4	5
1.	Podgaj	Zakład Stolarski	„	stolarstwo usługowe
2.	Prusy	Praktyka Weterynaryjna	„	leczenie zwierząt
3.	Prusy	Młynarstwo	„	usługowy przemiał ziarna
4.	Karczyn	Ślusarstwo	„	usługi dla ludności
5.	Karczyn	Zakład Kamieniarski	„	produkcja wyrobów z granitu
6.	Prusy	Usługi Optyczne	„	usługi dla ludności
7.	Prusy	Zakład Fryzjerski	„	usługi dla ludności
8.	Karczyn	Blacharstwo-Dekarstwo	„	usługi dla ludności
9. 0	Rakowice	Elektromechanika	„	usługi dla ludności
10.	Grzegorzów	Zakład Kaletniczy	„	usługi dla ludności
11.	Kondratowice	Skup Surowców Wtórnych	„	
12.	Kondratowice	Piekarnia	„	produkcja pieczywa
13.	Księginice Wielkie	Piekarnia	„	produkcja pieczywa
14.	Prusy	Piekarnia	„	produkcja pieczywa
15.	Rakowice	Mechanika Pojazdowa	„	usługi dla ludności
16.	Podgaj	Kupno-Sprzedaż Maszyn Rolniczych	„	usługi dla rolników

12. Działalność inwestycyjna.

Pod względem ilości decyzji wydanych ogółem gmina Kondratowice w latach 1990 – 1995 zajmowała 39 miejsce w dawnym województwie dolnośląskim (39 decyzji). Decyzje dla inwestycji instalacyjnych stanowiły 0 – 33 % wydawanych decyzji.

W latach 1988 – 1994 uzyskano zgody na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze dla gruntów o łącznej powierzchni 61,47 ha (0,75 % powierzchni gminy).

V. KOMUNIKACJA

1. Komunikacja drogowa.

Podstawowy układ komunikacji drogowej na terenie gminy Kondratowice obejmuje :

- drogę krajową, regionalną nr 39 (wcześniejsze oznaczenie – nr 384), Grodków-Strzelin-Łagiewniki, o parametrach drogi głównej G 1/2,
- 1) 16 dróg powiatowych,
 - 2) 14 dróg gminnych.

Wskaźnik gęstości dróg (krajowe i powiatowe łącznie) wynosi 58,5 km/100 km².

Na układ sieci drogowej istotny wpływ ma ukształtowanie terenu. Charakterystyczny podział na część nizinną (na północ od drogi powiatowej nr 317 Strzelin-Prusy-Niemcza) i część pagórkowatą (południowa część gminy) znajduje wyrazne odzwierciedlenie w dostępności komunikacyjnej terenów. Podstawowe wewnętrzne i zewnętrzne połączenia komunikacyjne przebiegają w kierunku wschód-zachód, połączenia na kierunkach północ południe mają znaczenie lokalne.

Północna część gminy, nizinna, rozciągająca się na wysokości 165 – 175 m. n.p.m., o przewadze rolniczego użytkowania gruntów jest równomiernie wyposażona w drogi zapewniające dogodną komunikację między poszczególnymi miejscowościami gminy a ośrodkiem centralnym jakim jest wieś Kondratowice. Droga krajowa nr 39, przebiegająca przez wsie Białobrzezie, Karczyn i Brochocinek oraz drogi powiatowe zapewniają połączenie gminy z zewnętrznym układem komunikacyjnym tj. :

- z drogą krajową nr 8 Wrocław-Kudowa (granica Państwa) przebiegającą przez sąsiadujące gminy Łagiewniki i Niemcza, w tym z kierunkiem na Świdnicę i Dzierżoniów,
- z drogą wojewódzką nr 395 Wrocław-Strzelin-Ziębice, przebiegającą przez gminę Strzelin
- z kierunkiem opolskim (autostrada A 4) dalszym odcinkiem drogi krajowej nr 39 przez Strzelin-Owczary,

Południowa część gminy, wchodząca w obszar Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich, osiagających w granicach gminy Kondratowice wysokości 300 – 340 m. n.p.m., obsługiwana jest lokalnymi drogami powiatowymi i gminnymi. Drogi te łączą miejscowości znajdujące się na terenie gminy Kondratowice z pobliskimi wsiami na terenach gmin sąsiednich (Stachów, Komorowice, Lipowa z Nieszkowicami i Dankowicami w gminie Strzelin oraz Żelowice, Kowalskie z Dobrzenicami i Piotrkowem w gminie Ciepłowody). Drogi te są na ogół stosunkowo wąskie, często obsadzone drzewami owocowymi, o krętych przebiegach wzdłuż dolin cieków wodnych.

2. Obsługa komunikacji.

Na terenie gminy Kondratowice brak większej ilości obiektów obsługi komunikacji, aktualnie trwa budowa stacji paliw we wsi Karczyn realizowana przez indywidualnego inwestora. Obsługę serwisową pojazdów zapewniają prywatne warsztaty naprawcze, elektromechaniczne i blacharsko-lakiernicze znajdujące się w poszczególnych wsiach oraz na terenach sąsiadujących gmin. Najbliższym ośrodkiem, w którym dostępne są specjalistyczne stacje diagnostyczne jest Strzelin. Najbliższe stacje paliw poza gminą Kondratowice znajdują się w Łagiewnikach, Niemczy i Strzelinie.

3. Komunikacja kolejowa.

Przez środkową część gminy Kondratowice przebiegają następujące linie kolejowe :

- **Nr 319** relacji Strzelin – Kondratowice – Łagiewniki, znaczenia miejscowego, trzeciorzędna. Jest to linia jednotorowa, niezelektryfikowana, od km 33,564 do 43,650 o ruchu zawieszonym, od km. 43,650 do 50,550 zlikwidowana (zgodnie z Zarządzeniem nr 3 Zarządu PKP z dn. 12.01.1999 r. zatwierdzającym instrukcję D 29 „Wykaz linii”),
- **Nr 320** relacji Kondratowice – Ciepłowody - Ząbkowice Śl., znaczenia miejscowego, trzeciorzędna. Linia jednotorowa, niezelektryfikowana, od km 0,000 do 25,500 o ruchu zawieszonym, od km. 26,500 do 26,910 czynna (poza granicami gminy Kondratowice).

W Kondratowicach znajdują się obiekty stacji kolejowej, bocznicę i rozjazdy kolejowe, obecnie nieużytkowane.

4. Ścieżki rowerowe.

Aktualnie na terenie gminy nie ma wytyczonych odrębnych ścieżek rowerowych. Ruch rowerowy między poszczególnymi wsiami gminy odbywa się z wykorzystaniem sieci istniejących dróg lokalnych (gminnych, powiatowych i sporadycznie drogą krajową nr 39). Rowerowy ruch turystyczny, podobnie jak lokalny wykorzystuje drogi lokalne oraz gruntowe drogi śródpolne i trakty leśne. Obecnie nie jest on zbyt intensywny.

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

1. Zaopatrzenie w wodę

Gmina Kondratowice nie posiada wspólnej sieci wodociągowej pobierającej wodę z jednego ujęcia zasilającego całą gminę .

Mieszkańcy 13 obrębów i 1 przysiółka korzystają ze zbiorowego zaopatrzenia ludności w wodę, co stanowi 61,9 % zwodociągowania gminy.

Sumarycznie zatwierdzone zasoby (w d.kategorii „B”) ujęć wody zlokalizowanych na terenie gminy Kondratowice wynoszą ogółem 254,0 m³/h, w tym :

- z utworów czwartorzędowych = 205,0 m³/h
- z utworów trzeciorzędowych = 43,0 m³/h
- z utworów starszych = 6,0 m³/h

Na południe od wsi Białobrzezie znajdują się tereny ujęć wody ze stacją uzdatniania wody (SUW) położoną na zachód od wspomnianej wsi, na terenie gminy Łagiewniki. W skład ujęcia wchodzi 7 studni pracujących i 4 nieczynne, a jego wydajność wynosi około 1000 m³/d. W SUW zachodzą procesy odżelaziania, odmanganiania i napowietrzania. Z wyżej wymienionego ujęcia zasilane są następujące wsie położone w zachodniej części gminy Kondratowice : Białobrzezie, Karczyn, Brochocinek, Edwardów, Kondratowice, Prusy, Maleszów, Żelowice, Wojnowice, Błotnica.

Na północny-wschód od wsi Prusy, w odległości 1,5 km znajduje się drugie ujęcie dostarczające wodę do następujących wsi położonych we wschodniej części gminy : Górka Sobócka, Gołostowice, Janowiczki, Czerwieniec, Sadowice, Lipowa, Stachów i Zarzyca.

W Jezierzycach Małych znajduje się ujęcie wraz ze stacją uzdatniania wody zaopatrujące w wodę wsie Jezierzycy Małe, Podgaj i Grzegorzów.

Eksploatację ujęć prowadzi Zakład Gospodarki Komunalnej Łagiewniki.

W pozostałych wsiach, mieszkańcy pobierają wodę z lokalnych studni położonych na terenie gospodarstw .

Lp.	Miejscowość	Istniejący wodociąg sieciowy	
		Liczba przyłączy	Długość sieci (km)
1	2	3	4
1	Kondratowice	61	5
2	Karczyn	60	4
3	Kowalskie	18	2
4	Podgaj	44	4
5	Jezierzyce Małe	4	1
6	Grzegorzów	41	4
7	Białobrzezie	18	2
8	Księginice Wielkie	99	7
9	Prusy	61	3
10	Rakowice	27	1
11	Maleszów	21	1
12	Żelowice	27	4
13	Zarzyca	32	2
14	Strachów	20	2
15	Wójcin	10	1
16	Błotnica	8	1
17	Czerwieniec	22	1
18	Stachów	20	2
19	Komorowice	19	1
20	Gołostowice	57	3
21	Skąła /Skalice/	2	-
22	Górka Sobócka	57	3

23	Janowiczki	20	1
24	Edwardów	5	1
25	Brochocinek	5	1
26	Sadowice	8	1
27	Lipowa	9	3

2. Gospodarka ściekowa.

Na terenie gminy nie występuje rozbudowana sieć kanalizacji sanitarnej jak również brak jest systemowych urządzeń do oczyszczania ścieków bytowo-gospodarczych.

Na rozpatrywanym obszarze mieszkańcy odprowadzają ścieki bytowo-gospodarcze z domów do wybieralnych, szczelnych bezodpływowych zbiorników okresowo opróżnianych, zlokalizowanych na terenie posesji.

3. Kanalizacja deszczowa.

Rozpatrywany obszar na większości terenu nie posiada systemu zbiorczej kanalizacji deszczowej. Lokalnie wody powierzchniowe spływają grawitacyjnie do rowów melioracyjnych i dalej do miejscowych cieków wodnych. We wsiach kanały kanalizacji deszczowej ułożone wzdłuż głównych ulic.

4. Gospodarka odpadami.

Na obszarze gminy rozstawionych jest w 17 obrębach 36 kontenerów Kp-7 o pojemności 7 m³ i 414 szt. pojemników o pojemnościach 0,24 m³ i 0,11 m³.

Obecnie odpady są składowane na wyeksploatowanym wysypisku niedaleko wsi Prusy na powierzchni 1,29 ha (na terenie gruntów wsi Gołostowice), które w niedługim okresie czasu będzie zamykane. W celu lepszego zagospodarowania odpadów na terenie wysypiska, odpady są ubijane przez specjalne maszyny - zagęszczarki.

Nowe wysypisko komunalne dla gminy Kondratowice, o pojemności 50 640 m³, zlokalizowane we wsi Białobrzegie (w kierunku na Podgaj) jest aktualnie przygotowywane do uruchomienia.

5. Zaopatrzenie w gaz.

Gmina Kondratowice nie posiada aktualnie rozdzielczej, przewodowej sieci gazowej. Przez obszar gminy biegnie tranzytowy gazociąg wysokiego ciśnienia Dn 100 relacji Niemcza – Strzelin. Część gospodarstw obecnie używa gazu ciekłego propan - butan dostarczanego w butlach (do gotowania potraw) lub gromadzonego w zbiornikach (dla celów grzewczych).

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną .

Przez teren gminy przebiega w kierunku równoleżnikowym linia napowietrzna wysokiego napięcia 110 kV relacji Strzelin – Łagiewniki – Ząbkowice Śląskie.

Zgodnie z Zarządzeniem Ministra Górnictwa i Energetyki z dn. 28.01.1985 r. w sprawie szczegółowych wytycznych projektowania i eksploatacji urządzeń elektroenergetycznych w zakresie ochrony ludzi i środowiska przed oddziaływaniem pola elektroenergetycznego (MP nr 3, poz. 85), najmniejsza dopuszczalna odległość między skrajnym przewodem linii a zabudową w rzucie poziomym dla linii 110 kV wynosi min. 14,5 m.

Sieć elektroenergetyczna zasila cały obszar gminy i jej stan jest zadawalający. Przeważa sieć napowietrzna, głównie średniego napięcia 20 kV.

Na terenie gminy zlokalizowanych jest około 50 stacji transformatorowych, które zasilane są z napowietrznych linii głównych średniego napięcia oraz z linii od nich odgałęźnych. Łączna moc zainstalowanych transformatorów wynosi 9,0 MVA. Przesyłanie energii poszczególnym odbiorcom odbywa się odcinkami liniami niskiego napięcia i przyłączami.

Lp.	Miejscowość	Zainstalowana moc w kW ogółem	Posiadane rezerwy w kW
1	2	3	4
1.	Błotnica	80	50
2.	Czerwieniec	50	20
3.	Białobrzezie	80	20
4.	Brochocinek	80	20
5.	Edwardów	80	40
6.	Gołostowice	80	20
7.	Górka Sobocka	80	40
8.	Grzegorzów	100	30
9.	Janowiczki	50	30
10.	Jezierzyce Małe	50	15
11.	Karczyn	208	35
12.	Komorowice	128	80
13.	Kondratowice	400	100
14.	Księginice Wielkie	200	40
15.	Kowalskie	120	50
16.	Lipowa – Sadowice	80	40
17.	Maleszów	80	60
18.	Podgaj	80	20
19.	Prusy	250	80
20.	Rakowice	80	40
21.	Skąła	50	20
22.	Stachów	130	60
23.	Strachów	80	40
24.	Zarzyca	80	40
25.	Żelowice	100	50
26.	Wójcin	80	40

7. Telekomunikacja

Gmina Kondratowice na całym swoim obszarze objęta jest siecią telekomunikacyjną. W większości wspomniana sieć składa się z linii napowietrznych. Linie kablowe doziemne występują sporadycznie.

Przez teren gminy, od Kondratowic do Łagiewnik, biegnie światłowód, przechodząc przez Prusy, Rakowice, Księginice Wielkie, Czerwieniec oraz Stachów. Linia światłowodowa łączy Kondratowice z Łagiewnikami, Jordanowem Śl. i Kobierzycami.

Centrale telefoniczne znajdują się we wsiach Kondratowice, Prusy i Zarzyca. W części wsi odbiorcy podłączeni są do centrali poprzez radiolinie (beziprzewodowo).

8. Gospodarka ciepła.

Gmina Kondratowice nie posiada zbiorczej sieci ciepłowniczej. Mieszkańcy gminy ogrzewają budynki mieszkalne za pomocą indywidualnych kotłowni zasilanych paliwem stałym (koks, węgiel), sporadycznie występują kotłownie olejowe. Kilka budynków mieszkalnych wielorodzinnych, w Kondratowicach, zaopatrywane jest w ciepło z niewielkiej wspólnej kotłowni.

III. KIERUNKI ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

I. ZADANIA PONADLOKALNE.

Aktualnie na terenie gminy Kondratowice nie ma przewidzianych do realizacji zadań rządowych wpisanych do rejestru zgodnie z ustawą z dnia 7 lipca 1994 r. o zagospodarowaniu prze-

strzennym. Przygotowywane od kilku lat dokumenty związane z określeniem kierunków rozwoju województwa, wcześniej wrocławskiego, obecnie dolnośląskiego zawierają szereg odniesień do terenów, w granicach których znajduje się gmina Kondratowice oraz do problemów rozwoju dotyczących gminy.

Z opracowanych projektów polityki przestrzennej województwa dla gminy Kondratowice wynika szereg najważniejszych problemów wymagających uwzględnienia :

- A. :Obszary chronione :
 - utworzenie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórz Strzebińskich”,
- B. Ochrona środowiska kulturowego :
 - zapewnienie warunków pozwalających na zachowanie historycznego dziedzictwa obszaru w stopniu gwarantującym przekazywanie go w dobrym stanie następnym pokoleniom,
- C. Surowce mineralne :
 - ochrona i racjonalna eksploatacja złóż granitu i bazaltu w Górcie Sobóckiej i Kowalskich-Janowiczkach,
- D. Wody powierzchniowe :
 - ochrona zlewni Oławy jako obszaru zasilającego terenu wodonośne aglomeracji wrocławskiej,
 - poprawa stanu sanitarnego rzek i cieków w dorzeczu Odry,
 - zwiększanie retencji dla rolnictwa i zapewnienie ochrony przeciwpowodziowej – budowa zbiornika „Maleszów”,
- E. Ochrona gruntów rolnych :
 - przeznaczanie na cele nierolne gruntów o niższych klasach bonitacyjnych, grunty klas I – III pozostawiać w produkcji rolniczej,
- F. Lasy :
 - realizacja programu zwiększania lesistości kraju, wprowadzanie zadrzewień śródpolnych i przydrożnych – zwiększanie retencji wodnej i ochrona przed erozją gruntów.

2. CELE ROZWOJU PRZESTRZENNEGO

Analiza uwarunkowań rozwoju zagospodarowania przestrzennego gminy, zarówno o charakterze wewnętrznym jak i zewnętrznym prowadzi do ustalenia generalnych celów rozwoju gminy oraz prowadzących do ich osiągnięcia celów szczegółowych. Działania te znajdują odniesienie do strategicznych kierunków rozwoju określonych w „Strategii Rozwoju Powiatu Strzebińskiego”. Działania gminy znajdujące odzwierciedlenia w strategii rozwoju powiatu mają większe szanse po-

wodzenia ze względu na możliwości współpracy i pomocy organizacyjnej oraz dostępu do wewnętrznych środków finansowych.

W ramach prac nad projektem strategii rozwoju powiatu strzelińskiego określone zostały następujące cele, programy i zadania rozwoju powiatu :

I. Cel : Rozwój infrastruktury lokalnej,

Programy :

1) Rozwój infrastruktury technicznej,

Zadania :

- a) Opracowanie planów budowy i modernizacji dróg
- b) Systematyczne doposażanie lokalnej służby zdrowia,
- c) Doposażanie policji w zakresie środków technicznych,

2) Ochrona środowiska przyrodniczego,

Zadania :

- a) Regulacja cieków wodnych i budowa zbiorników retencyjnych (ochrona terenów przed erozją),
- b) Koordynacja działań związanych z kanalizacją i ochroną środowiska,
- c) Kompleksowe rozwiązania problemów odpadów stałych,
- d) Opracowanie programu alternatywnych systemów grzewczych,

3) Nowoczesna oświata

Zadania :

- a) Powołanie rady koordynującej system oświaty,
- b) Powołanie Strzelińskiego Funduszu Stypendialnego,
- c) Podnoszenie standardu wyposażenia szkół,

II. Cel : Rozwój przedsiębiorczości i pozyskiwanie inwestycji

Programy :

1) Wsparcie organizacyjne lokalnych małych i średnich przedsiębiorstw (MSP)

Zadania :

- a) utworzenie Agencji Rozwoju Ziemi Strzelińskiej
- b) Zorganizowanie punktu doradztwa dla lokalnych firm (baza danych)
- c) Wspólne działania promocyjne lokalnych MSP,

2) System ułatwień dostępu do kapitału,

Zadania :

- a) Powołanie Strzelińskiego Funduszu Rozwoju Przedsiębiorczości (
- b) Zorganizowanie punktu informacji o dostępnych źródłach finansowania

3) Promocja powiatu

Zadania :

- a) Opracowanie planu działań promocyjnych
- b) Opracowanie profesjonalnych materiałów promocyjnych

III. Cel : Rozwój i restrukturyzacja obszarów wiejskich,

Programy :

1) Rozwój rynku rolnego,

Zadania :

- a) Opracowanie systemu informacji rynkowej dla rolników
- b) Wspieranie powstawania grup producenckich,

2) Rozwój i restrukturyzacja gospodarstw rolnych,

Zadania :

- a) Wspierania rozwoju przetwórstwa rolno-spożywczego,
- b) Wspieranie zmian struktury obszarowej gospodarstw rolnych,
- c) Wspieranie zmian i podnoszenia kwalifikacji zawodowych,

3) Wspieranie rozwoju turystyki

Zadania :

- a) Wyznaczanie szlaków turystycznych,
- b) Promocja walorów turystycznych i rekreacyjnych,
- c) Edukacja agroturystyczna wśród mieszkańców.

Biorąc pod uwagę wyżej określone cele, programy i zadania rozwoju powiatu strzelińskiego gmina Kondratowice określa własne cele rozwoju :

Cele generalne :

- 1. Rozwój gospodarczy gminy o charakterze rolniczo-produkcyjnym,**
- 2. Aktywizacja turystyczna gminy na bazie walorów przyrodniczo-kulturowych gminy,**
- 3. Ochrona zasobów przyrodniczych,**
- 4. Rozwój infrastruktury i poprawa warunków socjalno-bytowych mieszkańców,**

Cele szczegółowe służące realizacji :

1. Rozwoju gospodarczego gminy o charakterze rolniczo-produkcyjnym :

- 1) opracowanie miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego dla terenów,
 - a) przeznaczonych pod rozwój skoncentrowanych funkcji produkcyjno-usługowych w Kondratowicach, Prusach, Górcie Sobóckiej i Karczynie,
 - b) przeznaczonych pod eksploatację lokalnych surowców mineralnych : złóż granitu i bazaltu w Górcie Sobóckiej i Janowiczkach-Kowalskich (w granicach tzw. terenów górniczych),
 - c) przeznaczonych pod rozwój skoncentrowanych funkcji mieszkaniowych w Kondratowicach, Prusach, Górcie Sobóckiej,
 - d) przeznaczonych pod rozwój funkcji turystyczno-rekreacyjnych wokół projektowanego zbiornika wodnego „Maleszów”,
- 2) sukcesywny rozwój infrastruktury technicznej : wodociągów, kanalizacji sanitarnej (budowa oczyszczalni ścieków), sieci elektroenergetycznej średniego i niskiego napięcia, wykorzystanie gazociągu wysokiego ciśnienia dla zaopatrzenia w gaz co najmniej Kondratowic, Prus, Górki Sobóckiej, rozwój telekomunikacji przewodowej i bezprzewodowej, modernizacja i budowa dróg,
- 3) w ramach współpracy na szczeblu powiatu wspólne opracowywanie programów rozwoju i modernizacji układu komunikacji drogowej, współdziałania w zakresie rozbudowy systemów zaopatrzenia w wodę, utylizacji ścieków i odpadów komunalnych,
- 4) akcja promocyjno-informacyjna na szczeblu powiatu i województwa, stworzenie programu promocji gminy,
- 5) wspieranie lokalnej przedsiębiorczości, zapewnienie korzystnych warunków dla inwestorów zewnętrznych, opracowanie regulaminu stosowania preferencji dla małych i średnich przedsiębiorstw (MSP)
- 6) współdziałanie na szczeblu powiatu w rozwoju lokalnego przetwórstwa rolnego,
- 7) pomoc w restrukturyzacji gospodarstw rolnych, wprowadzanie nowych odmian i technik produkcji rolniczej, upowszechnianie oświaty rolniczej, wsparcie dla lokalnych grup producenckich.

2. Aktywizacji turystycznej na bazie walorów przyrodniczo-krajobrazowych gminy :

- 1) aktywne współdziałanie z instytucjami szczebla wojewódzkiego w utworzeniu Obszaru Chronionego Krajobrazu „:Wzgórza Strzelińskie”,
- 2) rozwój podstawowej infrastruktury obsługi turystyki pieszej i rowerowej w południowej części gminy (organizowanie i opieka na miejscami biwakowymi, tworzenie punktów widokowych, współpraca z organizacjami turystycznymi w wytyczaniu szlaków turystycznych),

- 3) aktywna promocja walorów krajobrazowo-kulturowych gminy w lokalnej prasie i mediach,
- 4) ochrona cennych obiektów o charakterze zabytkowym jako potencjalnych atrakcji turystycznych gminy, pomoc w ich racjonalnym zagospodarowaniu, opracowanie katalogu obiektów zabytkowych do zagospodarowania,
- 5) pomoc inwestorom w realizacji przedsięwzięć aktywizujących turystykę na terenie gminy (aktywizacja gospodarstw agroturystycznych, rozwój usług, pomoc w zagospodarowaniu terenów turystyczno-rekreacyjnych nad istniejącym akwenem w Kondratowicach - głównie wędkarstwo oraz nad projektowanym zbiornikiem „Maleszów”),
- 6) modernizacja podstawowego układu dróg gminnych, wspieranie modernizacji dróg powiatowych,

3. Ochronie zasobów przyrodniczych :

- 1) porządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy – budowa oczyszczalni ścieków dla wsi Kondratowice, Prusy, Księginice Wlk., Karczyn, Białobrzezie, Rakowice, Gołostowice, Górka Sobócka oraz systemu kanalizacji sanitarnej, kontrola szczelności istniejących zbiorników na nieczystości płynne,
- 2) budowa nowego gminnego wysypiska odpadów komunalnych spełniającego wysokie wymagania w zakresie jego oddziaływania na środowisko i ochrony wód podziemnych przed zanieczyszczeniem, wprowadzanie na terenie gminy racjonalnej gospodarki odpadami (segregacja, recykling odpadów),
- 3) w miejscowościach oddalonych od większych ciągów zabudowy lokalizacja lokalnych oczyszczalni (przysiółkowych – po zbadaniu miejscowych warunków gruntowo-wodnych),
- 4) zahamowanie przyspieszonego odpływu wód powierzchniowych w ciekach i opadowych przez budowę zbiorników retencyjnych (Maleszów, Janowiczki, Kowalskie), wprowadzanie zalesień i zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- 5) przeciwdziałanie erozji gleb przez działania inwestycyjne polegające na realizacji urządzeń przeciwoerozyjnych, wprowadzanie nasadzeń śródpolnych i przydrożnych, wprowadzanie na gruntach ornych orki poziomicowej,
- 6) odbudowa ciągów ekosystemów rzeki Ślęzy i małej Ślęzy przez zamianę gruntów ornych na użytki zielone, tworzenie powiązań ekologicznych dolin rzecznych,
- 7) objęcie ochroną jako użytku ekologicznego dawnego wyrobiska po eksploatacji bazaltu w Żelowicach – Kowalskich,
- 8) promowanie alternatywnych do opału stałego (węgla, koks) źródeł energii tj. gazu sieciowego, płynnego, oleju opałowego, energii elektrycznej i innych,
- 9) racjonalny, niekolizyjny z funkcją turystyczno-rekreacyjną i wymogami ochrony środowiska przyrodniczego w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórz Strzelińskich” rozwój eksploatacji lokalnych surowców mineralnych (granitu, bazaltu),

4. Rozwój infrastruktury i poprawa warunków socjalno-bytowych mieszkańców :

- 1) rozbudowa i modernizacja urządzeń zaopatrzenia mieszkańców w wodę (poszukiwanie dodatkowych źródeł zaopatrzenia – ujęć) i zapewnienie odbioru i utylizacji ścieków, umożliwienie zaopatrzenia co najmniej części miejscowości w gminie w gaz sieciowy,
- 2) opracowanie strategii rozwoju mieszkalnictwa (w tym : modernizacja zasobów mieszkaniowych, analiza możliwości realizacji budownictwa komunalnego lub innych form wspierania budownictwa spółdzielczego lub indywidualnego),
- 3) wspieranie rozwoju i dostępu mieszkańców do usług publicznych na szczeblu gminy (oświata, opieka zdrowotna),
- 4) aktywizacja rozwoju kultury na terenie gminy, opracowanie nowego systemu finansowania kultury,
- 5) aktywizacja rozwoju kultury fizycznej na terenie gminy, wspieranie lokalnych inicjatyw,

-
- 6) wspieranie inicjatyw w zakresie rozwoju funkcji usług komercyjnych, tworzenie nowych miejsc pracy – zwiększanie dochodów ludności prowadzi do podniesienia poziomu życia.

4. ZASADY I KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA I OCHRONY ŚRODOWISKA PRZYROD NICZEGO

- 1) ochrona i racjonalna eksploatacja złóż granitu i bazaltu w Górze Sobóckiej i Kowalskich-Janowiczkach, w oparciu o ustalenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego,
- 2) ochrona zlewni Oławy jako obszaru zasilającego terenu wodonośne aglomeracji wrocławskiej, poprawa stanu sanitarnego rzek i cieków,

- 3) ochrona ekosystemów rzeki Ślęzy i małej Ślęzy, tworzenie powiązań ekologicznych dolin rzecznych, z uwzględnieniem wymagań w zakresie ochrony przeciwpowodziowej
- 4) objęcie ochroną prawną jako użytku ekologicznego dawnego wyrobiska po eksploatacji bazaltu w Żelowicach – Kowalskich,
- 5) zwiększanie retencji dla rolnictwa i zapewnienie ochrony przeciwpowodziowej (budowa zbiornika wodnego „Maleszów”),
- 6) porządkowanie gospodarki ściekowej na terenie gminy – budowa oczyszczalni ścieków dla wsi Kondratowice, Prusy, Księginice Wlk., Karczyn, Białobrzezie, Rakowice, Gołostowice, Górka Sobócka,
- 7) likwidacja istniejących przydomowych nieszczelnych zbiorników na nieczystości płynne,
- 8) likwidacja bezściołowego systemu hodowli zwierząt,
- 9) budowa nowego gminnego wysypiska odpadów komunalnych,
- 10) wprowadzanie na terenie gminy racjonalnej gospodarki odpadami (segregacja, recykling odpadów),
- 11) ochrona gruntów wyższych klas bonitacyjnych (I – III) przed nieracjonalnym przeznaczeniem na cele nierolnicze,
- 12) przeciwdziałanie erozji gleb w południowej części gminy,
- 13) wprowadzanie zalesień oraz zadrzewień śródpolnych i przydrożnych,
- 14) promowanie alternatywnych, nieszkodliwych dla środowiska przyrodniczego źródeł energii,

Jednym z ważniejszych elementów systemu ochrony środowiska przyrodniczego jest **ustanowienie Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórz Strzebińskich”**. Rozporządzenie Wojewody Dolnośląskiego w tej sprawie określi warunki i ograniczenia w użytkowaniu terenów znajdujących się w granicach obszaru. Z dostępnych materiałów studialnych Wojewódzkiego Konserwatora Przyrody we Wrocławiu wynika, że po utworzeniu O.Ch.K. zostaną wprowadzone następujące zalecenia ochronne:

➤ **w gospodarce leśnej :**

- a) dążyć do przebudowy drzewostanów w kierunku zgodności z typem siedliskowym uwarunkowanym lokalnymi walorami środowiska przyrodniczego (gleby, wilgotność, mikroklimat),
- b) preferować naturalne odnowienia drzewostanu,
- c) w nasadzeniach leśnych wprowadzać gatunki domieszkowe, odstępując od monokultur,
- d) nowymi zalesieniami łączyć izolowane kompleksy i fragmenty leśne,
- e) minimalizować wielkość zrębów,
- f) na zrębach pozostawiać pojedyncze drzewa, szczególnie dziuplaste, jako miejsca lęgowe ptactwa,
- g) w młodych lasach instalować budki lęgowe,
- h) w nasadzeniach wprowadzać rodzime gatunki produkujące owoce – pokarm dla ptaków i drobnych zwierząt,
- i) zachowywać i odtwarzać lasy lęgowe w dolinach i obniżeniach podmokłych,
- j) zachowywać i odtwarzać polany śródleśne,
- k) ograniczać stosowanie chemicznych preparatów owadobójczych na rzecz środków biologicznych,

➤ **w gospodarce rolnej :**

- a) wspierać ekstensywną gospodarkę łąkową i pastwiskową,
- b) wspierać rolnictwo ekologiczne, zwiększać zasoby próchnicy w glebie (nawożenie naturalne, kompostowanie)
- c) ograniczać stosowanie chemicznych środków ochrony roślin, szczególnie zaliczonych do truzn,

- d) zachowywać i odtwarzać zadrzewienia śródpolne, szpalery drzew, pasy zadrzewień i zakrzewień wzdłuż cieków i rowów melioracyjnych,
- **w gospodarce wodnej :**
- a) dbać o odnawialność zasobów wód gruntowych i głębinowych,
 - b) przeciwdziałać erozji dennej w ciekach,
 - c) ograniczać regulację cieków naturalnych, dążyć do renaturyzacji dolin rzecznych,
 - d) odtwarzać warunki migracji ryb w górę i w dół cieków,
 - e) budowę zbiorników małej retencji poprzedzić badaniami wpływu inwestycji na miejsca bytowania i rozrodu rzadkich chronionych gatunków ryb, płazów, gadów i ssaków,
 - f) dążyć do ograniczenia spływu zanieczyszczeń do wód powierzchniowych,
 - g) wspierać rolnictwo ekologiczne, zwiększać zasoby próchnicy w glebie (nawożenie naturalne, kompostowanie)
 - h) ograniczać stosowanie chemicznych środków ochrony roślin, szczególnie zaliczonych do truzn,
- **w zagospodarowaniu przestrzennym :**
- a) dążyć do tworzenia warunków odtwarzania obudowy biologicznej cieków,
 - b) ograniczać łączenie się miejscowości w układu wzdłuż ulic i dróg, niezabudowane przestrzenie pozostawić jako miejsca migracji zwierzyny,
 - c) ograniczać rozprzestrzenianie się zabudowy poza strefy istniejącego zainwestowania oraz ich bezpośrednie sąsiedztwo, z wyłączeniem terenów wskazanych pod zabudowę w miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego,
- **w turystyce :**
- a) wytyczanie nowych szlaków turystycznych uzgadniać z kompetentnymi organami doradczymi i opiniotwórczymi w zakresie ochrony przyrody,
 - b) chronić przed penetracją turystyczną miejsca rozrodu zagrożonych i chronionych gatunków zwierząt oraz ostoi i remiz ptactwa,
- **w ochronie przyrody :**
- a) dążyć do identyfikacji terenów i obszarów, które należy objąć ochroną jako użytki ekologiczne lub inną formą ochrony prawnej,
 - b) remonty kościołów i innych starych budynków z otwartymi poddaszami, w miejscach występowania nietoperzy, należy przeprowadzać w sposób niezagrażający nietoperzom (szczególnie w okresach ochronnych), unikać stosowania toksycznych środków impregnacji drewna,
 - c) prowadzić lokalny monitoring zagrożonych i rzadkich gatunków flory i fauny,
 - d) zdecydowanie przeciwdziałać wypalaniu traw.

Niezależnie od formalnego wprowadzenia w/w warunków i zaleceń w drodze rozporządzenia Wojewody Dolnośląskiego należy brać je pod uwagę i uwzględniać w dokumentacjach i opracowaniach sporządzanych dla inwestycji budowlanych, melioracyjnych, w gospodarce leśnej oraz w planach zagospodarowania przestrzennego realizowanych w granicach projektowanego Obszaru Chronionego Krajobrazu „Wzgórza Strzelińskie”.

5. ZASADY I KIERUNKI KSZTAŁTOWANIA I OCHRONY ŚRODOWISKA KULTUROWEGO

Ze względu na walory kulturowe terenu gminy Kondratowice należy dążyć do zachowania dziedzictwa historycznego gminy poprzez działania konserwatorskie. Wszelkie obiekty i obszary uznane za zabytkowe (tj. wpisane do rejestru zabytków), o walorach zabytkowych (wpisane do wykazu zabytków), ich ekspozycja oraz wszystkie znaleziska, relikty archeologiczne powinny zostać

objęte ochroną. Ochrona ta polega na wprowadzeniu określonych wymagań konserwatorskich, które obowiązują inwestorów, czego dokonuje się poprzez objęcie ochroną w postaci :

Strefy ochrony konserwatorskiej – obejmują obszary , na których elementy układu przestrzennego miejscowości lub jej części, tzn. rozplanowanie, zabudowa oraz związany z nimi teren i krajobraz zachowały się w stanie nienaruszonym lub jedynie nieznacznie zniekształconym, a także teren wpisany do rejestru zabytków. Jest to obszar niezwykle ważny pod względem przekazu historycznego i kulturowego. W strefie tej w zależności od stopnia ochrony może obowiązywać bezwzględny priorytet wymagań konserwatorskich nad prowadzoną współcześnie działalnością inwestycyjną, gospodarczą i usługową (strefa „A”). Działania konserwatorskie w strefie powinny zmierzać do zachowania elementów układu przestrzennego w zakresie rozplanowania dróg, ulic, ustalenia linii zabudowy, kompozycji wnętrza urbanistycznych i zieleni.

W strefie obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy zachować historyczny układ przestrzenny (tj. rozplanowanie dróg, ulic, placów, linii zabudowy, kompozycje wnętrza urbanistycznych i kompozycje zieleni) jak i poszczególne elementy tego układu (nawierzchnie ulic, placów i chodników; ciek i zbiorniki wodne, instalacje wodne i inne historyczne obiekty techniczne, zabudowę i zieleni),
- należy konserwować zachowane elementy układu przestrzennego,
- poszczególne obiekty o wartościach zabytkowych należy poddawać restauracji i modernizacji technicznej z dostosowaniem współczesnej funkcji do wartości obiektu; w niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
- należy dążyć do odtworzenia zniszczonych elementów zespołu; w niektórych przypadkach wskazane jest zaznaczenie śladów nieistniejących fragmentów historycznej kompozycji przestrzennej,
- należy dostosowywać nową zabudowę do historycznej kompozycji przestrzennej w zakresie sytuacji, skali i bryły oraz nawiązać formami współczesnymi do lokalnej tradycji architektonicznej; nowa zabudowa nie może dominować nad zabudową historyczną,
- należy usunąć obiekty dysharmonizujące,
- należy podtrzymać funkcje historyczne utrwalone oraz dostosowywać funkcje współczesne do wartości zabytkowych zespołu i jego poszczególnych obiektów, a funkcje degradujące i uciążliwe wyeliminować,
- w przypadku inwestycji nowych należy preferować te z nich, które stanowią rozszerzenie lub uzupełnienie już istniejących form zainwestowania terenu, przy założeniu maksymalnego zachowania i utrwalenia istniejących już relacji oraz pod warunkiem, iż nie kolidują one z historycznym charakterem obiektu,
- podziały nieruchomości, zmiany własnościowo–prawne należy konsultować i uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków,
- wszelkie zamierzenia i działania na obszarze tej strefy należy konsultować ze Służbą Ochrony Zabytków.

Prace ziemne w obrębie wszystkich stanowisk archeologicznych, zlokalizowanych na terenie gminy, muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi, prowadzonymi na koszt inwestora. Badania takie należy zlecić placówce upoważnionej do świadczenia tego rodzaju usług. O terminie rozpoczęcia prac ziemnych i należy powiadomić Inspekcję Archeologiczną Służby Ochrony Zabytków.

Stanowiska archeologiczne – mogą być wyłączone spod lokalizacji inwestycji jeżeli decydują o tym względy naukowe i konserwatorskie. Dopuszcza się ich rolnicze zagospodarowanie. Zabytkom archeologicznym może zagrażać zbyt głęboka orka, poniżej tzw. calizny (podskibia), naruszająca substancję zabytkową obiektów nieruchomych: grobów, relikwii zabudowy etc.

Prace ziemne w obrębie wszystkich stanowisk archeologicznych, zlokalizowanych na terenie gminy, muszą być poprzedzone ratowniczymi badaniami archeologicznymi, prowadzonymi na koszt inwestora. Badania takie należy zlecić placówce upoważnionej do świadczenia tego rodzaju usług. O terminie rozpoczęcia prac ziemnych i wyborze wykonawcy należy powiadomić Służbę Ochrony Zabytków. Wszelkie nowe znaleziska archeologiczne objęte są również obowiązkiem powiadomienia wyżej wymienionych służb.

Zabytkowe zespoły parkowe i cmentarne (powstałe przed 1945 rokiem) – wszelkie prace prowadzone na terenie zespołów parkowych podlegają uzgodnieniu ze Służbą Ochrony Zabytków.

Na terenie zabytkowych parkowych obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- należy dążyć do ich zachowania lub scalenia w granicach,
- niedopuszczalne jest dokonywanie podziałów własnościowych tych terenów, w przypadku gdy taki podział już istnieje, należy dążyć do scalenia własnościowego gruntów w granicach historycznych założenia,
- założenia te winny pozostać zielonymi; należy wiązać z nimi funkcje rekreacyjne lub reprezentacyjne,
- stawy mogą pełnić funkcję hodowlaną,
- założenia te należy uporządkować; wskazana jest ich rewaloryzacja, a w przypadku braku takich działań, należy pozostawić zieleń naturalnemu rozwojowi,
- stosunki gruntowo – wodne winny umożliwić utrzymanie zieleni w należyтым stanie; prace melioracyjne winny dążyć do odtworzenia dawnych stosunków wodnych,
- na obszarach chronionych wprowadza się zakaz prowadzenia działalności inwestycyjnej bez uzgodnień ze Służbą Ochrony Zabytków oraz Wojewódzkim Konserwatorem Przyrody,
- nie dopuszcza się przekwalifikowania tych zespołów na funkcje użytków rolnych, leśnych lub budowlanych; w miarę możliwości należy zachowywać historyczne funkcje poszczególnych części zespołu,

Na terenie cmentarzy obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- jeżeli są one nadal użytkowane, należy zachować ich dotychczasową funkcję,
- cmentarze nie użytkowane należy zachowywać jako tereny zielone,
- należy zaznaczyć w terenie obszar cmentarza przez ogrodzenie go w sposób trwały,
- cmentarze należy porządkować, zabezpieczając nagrobki przed ich dewastacją, pozostawiając je na miejscu lub tworząc dla nich lapidarium; dopuszczalne jest zachowanie nagrobków w inny, uzgodniony ze Służbą Ochrony Zabytków sposób;
- wszelkie działania wykraczające poza powyższe wymogi uzgadniać ze Służbą Ochrony Zabytków.

W przypadku szpalerów zieleni, alei i pojedynczych okazów obowiązują następujące wymogi konserwatorskie:

- utrzymanie założenia w granicach historycznych,
- właściwa pielęgnacja zieleni,
- usuwanie okazów chorych i uzupełnianie układu nasadzeniami właściwych gatunków drzew.

Należy dążyć do okresowej weryfikacji rejestrów i wykazów zabytków. Ze względu na wysokie walory kulturowe konieczne jest opracowanie odrębnego dokumentu studialnego przez specjalistów z zakresu ochrony konserwatorskiej.

Podstawą do określenia zasad ochrony konserwatorskiej, w tym na wydzielenie obszarów lub terenów wskazanych do objęcia ochroną strefami :

- „A” – ścisłej ochrony konserwatorskiej,
- „B” – ochrony konserwatorskiej,

- „K” – ochrony krajobrazu kulturowego,
- „E” – ochrony ekspozycji,
- „OW” – obserwacji archeologicznych,
- „W” - ochrony archeologicznej,

winno być specjalistyczne opracowanie konserwatorskie (Wytyczne Ochrony Konserwatorskiej) wykonane przez specjalistów. Wymagania zawarte w tym opracowaniu winny być uwzględniane i wprowadzane do zapisów opracowywanych miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

6. ZASADY I KIERUNKI ROZWOJU UKŁADU KOMUNIKACYJNEGO

1. Komunikacja drogowa.

W okresie perspektywnym nie przewiduje się na terenie gminy Kondratowice budowy nowych tras komunikacyjnych, natomiast konieczna jest przebudowa wielu odcinków dróg, budowa obejść miejscowości i dostosowanie ich parametrów do znaczenia drogi i narastającego ruchu. Do najważniejszych zadań w okresie kierunkowym na terenie gminy Kondratowice zaliczyć należy :

- modernizację drogi krajowej nr 39 polegającą na utwardzaniu poboczy, korekcie geometrii zakrętów, budowie pasów dla wolnych pojazdów przed wzniesieniami lub w miejscach o ograniczonej widoczności – w celu osiągnięcia parametrów drogi głównej G 1/2,
- modernizację drogi powiatowej nr 317 – w celu osiągnięcia parametrów drogi zbiorczej Z 1/2. Docelowo droga ta stanowić powinna główny szlak turystyki zmotoryzowanej i częściowo rowerowej w tej części Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich, łącząc Strzelin z Niemczą.

Pozostałe drogi powiatowe, docelowo o znaczeniu i parametrach dróg lokalnych L 1/2 wymagają działań modernizacyjnych w miarę możliwości finansowych ich zarządcy. Do szczególnie istotnych zadań w tym zakresie należy podnoszenie parametrów dróg do odpowiednich klas technicznych tj. poszerzanie jezdni, utwardzanie poboczy, korekty geometrii zakrętów, budowa pasów dla wolnych pojazdów przed wzniesieniami lub w miejscach o ograniczonej widoczności).

Drogi gminne łączące poszczególne miejscowości, o parametrach dróg dojazdowych wymagają bieżącej konserwacji, w miarę możliwości działań modernizacyjnych.

Linie zabudowy od dróg krajowych, powiatowych i gminnych należy ustalać zgodnie z obowiązującymi przepisami ustawy o drogach publicznych oraz w nawiązaniu do obowiązujących ustaleń miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego.

Linie rozgraniczające istniejących i projektowanych odcinków dróg publicznych winny osiągać co najmniej minimalne szerokości określone w obowiązujących przepisach ustawy o drogach publicznych, wynikające z ich docelowych funkcji :

- **droga krajowa nr 39, Łagiewniki-Strzelin-Owczary-Brzeg-Namysłów-Kępno-**, główna klasy G 1/2 (jedna jezdnia x dwa pasy ruchu) :
 - ◆ na terenach zabudowy = 25 m.,
 - ◆ poza terenami zabudowy = 25 m.,
- **droga powiatowa nr 317, Strzelin-Niemcza**, zbiorcza klasy Z 1/2 (jedna jezdnia x dwa pasy ruchu) :
 - ◆ na terenach zabudowy = 20 m.,
 - ◆ poza terenami zabudowy = 20 m.,
- **drogi powiatowe, lokalne klasy L 1/2** (jedna jezdnia x dwa pasy ruchu) :
 - ◆ na terenach zabudowy = 12 m.,
 - ◆ poza terenami zabudowy = 15 m.,
- **drogi gminne, dojazdowe klasy D 1/2** (jedna jezdnia x dwa pasy ruchu) :
 - ◆ na terenach zabudowy = 10 m.,
 - ◆ poza terenami zabudowy = 15 m.,

W szczególnych przypadkach, zwłaszcza wśród istniejącego zainwestowania na terenie wsi Brochocinek, Karczyn i Białobrzezie oraz w miejscach o trudnych warunkach terenowych, dopuszcza się zmniejszanie minimalnych szerokości linii rozgraniczających dróg po przeanalizowaniu możliwości realizacji poszczególnych elementów zagospodarowania związanego z funkcją drogi oraz z projektowanymi urządzeniami infrastruktury technicznej, warunków etapowego i docelowego odwodnienia drogi, sposobu rozwiązań wysokościowych, wpływu istniejącego wartościowego zadrzewienia oraz po określeniu podstawowych uwarunkowań hydrogeologicznych i geotechnicznych (np. nośności gruntów).

2. Obsługa komunikacji.

Obsługa komunikacji związana jest z intensywnym ruchem i skupia się na ogół w rejonie tras komunikacyjnych o ponadlokalnym znaczeniu. Jediną taką trasą na terenie gminy jest droga krajowa nr 39. W związku z powyższym należy dążyć do lokalizacji obiektów obsługi komunikacji (stacje paliw, warsztaty itp.) w jej sąsiedztwie. Na rysunku Studium wskazano tereny w rejonie obejmujące wsi Białobrzezie i Karczyn preferowane do lokalizacji obiektów obsługi komunikacji. Włą-

czenie tych terenów do drogi krajowej powinno odbywać się przez pośrednie włączenie z drogi lokalnej, warunki włączenia wymagają uzgodnienia z zarządcą drogi.

3. Komunikacja kolejowa.

Linia nr 319 Strzelin – Kondratowice – Łagiewniki na odcinku zawieszonym (km od 33,564 do 43,650), pomimo znacznego stopnia dewastacji, jest przeznaczona do ruchu komercyjnego, należy traktować ją jako linię czynną. Docelowo linia ta może służyć do sezonowych przejazdów kolejowych o charakterze turystycznym wzdłuż Wzgórz Niemczańsko-Strzelińskich (wymagane porozumienie Dyrekcji Okręgu Infrastruktury Kolejowej we Wrocławiu oraz powiatów Strzelińskiego i Dzierżoniowskiego)

Aktualnie nie przewiduje się reaktywowania linii kolejowej nr 320, należy zatem uznać, że praktycznie jest to linia nieczynna, w stanie likwidacji.

W odniesieniu do linii kolejowej nr 319, traktowanej jako linia czynna, należy stosować przepisy szczególne prawa budowlanego, ustawy o ochronie i kształtowaniu środowiska przyrodniczego wraz z przepisami wykonawczymi oraz przepisów dotyczących zagospodarowania terenów położonych przy liniach kolejowych. Ze względu na potencjalne uciążliwości w zakresie hałasu, wstrząsów i wibracji, pylenia, zagrożenia pożarowego lub możliwości skażenia w przypadku rozszczęlnienia taboru, wzdłuż linii kolejowej możliwe jest powstanie warunków do ustanowienia obszaru ograniczonego użytkowania, po sporządzeniu oceny oddziaływania na środowisko. Inwestycje lokalizowane w bezpośrednim sąsiedztwie czynnej linii kolejowej wymagają uzyskania opinii Dyrekcji Okręgu Infrastruktury Kolejowej.

W opracowywanych miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego, w granicach których znajdują się tereny kolejowe należy :

- wydzielić funkcję linii kolejowej – jako transportu kolejowego,
- wydzielić towarzyszącą funkcję usługowo-warsztatowo-składową oraz mieszkaniową, jako podstawę do dokonywania podziałów geodezyjnych w celu wyodrębnienia poszczególnych składników mienia.

4. Ścieżki rowerowe.

Z uwagi na walory przyrodnicze i krajoznawcze gminy Kondratowice oraz usytuowanie w regionie o interesujących walorach turystyczno-przyrodniczych, a także w celu usprawnienia i zabezpieczenia ruchu lokalnego między poszczególnymi miejscowościami proponuje się realizację ścieżek rowerowych biegnących wzdłuż dróg oraz przez tereny rolno-leśne, drogami gruntowymi. Przebiegi tych tras oznaczono na rysunku studium.

7. INFRASTRUKTURA TECHNICZNA

Ustalenia niniejszego studium nie określają rozwiązań technicznych elementów systemów inżynierskiego wyposażenia gminy. Podejmowane w tym zakresie inwestycje należy poprzedzić specjalistycznymi branżowymi dokumentacjami technicznymi, dla których ustalenia niniejszego studium należy traktować jako warunki wyjściowe .

1. Zaopatrzenie w wodę

W miarę rozwoju zabudowy mieszkaniowej i usług, zakłada się sukcesywną rozbudowę sieci wodociągowej rozdzielczej z przyłączami. Planowana sieć wodociągowa włączona będzie w istniejący układ sieci z dostosowaniem jej przebiegu do istniejącego i projektowanego układu komunikacyjnego oraz istniejącej i planowanej zabudowy.

2. Gospodarka ściekowa.

Planuje się budowę systemu grawitacyjnej kanalizacji sanitarnej we wsi Kondratowice oraz oczyszczalni ścieków. Projekt zakłada odbiór ścieków z istniejących przykanalików i ich transport przez kolektory zbiorcze do oczyszczalni ścieków. Układ kolektorów zaprojektowany wzdłuż ciągów komunikacyjnych.

Na teren projektowanej oczyszczalni ścieków w Kondratowicach ścieki w sposób zorganizowany doprowadzane będą również z miejscowości: Księginice, Karczyn, Prusy, Białobrzezie, Rakowice, Gołostowice i Górka Sobócka. Po analizie ukształtowania terenu i lokalizacji w/w wsi, przyjęto rozwiązanie transportu ścieków na teren oczyszczalni ścieków ciśnieniowo poprzez przepompownie ścieków i układ rurociągów tłocznych. Układ transportu ścieków przedstawia się następująco

- z wsi Białobrzezie ścieki transportowane będą do kanalizacji w Karczynie, miejscem włączenia będzie pierwsza studzienka kanalizacji grawitacyjnej we wsi Karczyn;
- ścieki z Białobrzezia i Karczyna spływać będą w sposób grawitacyjny do pompowni w Karczynie,
- przy pomocy pomp ścieki transportowane będą kolektorem tłocznym do studzienki kanalizacji sanitarnej w Kondratowicach i dalej grawitacyjnie dopłyną do oczyszczalni ścieków,
- z wsi Księginice i Rakowice ścieki przepompowywane będą do kanalizacji w Prusach,
- ze wsi Gołostowice i Górka Sobócka ścieki będą transportowane ciśnieniowo również do kanalizacji w Prusach,
- pompownia w Prusach zbierająca ścieki z Księginic, Rakowic, Prus, Gołostowic i Górki Sobociekiej tłoczyć będzie ścieki do kanalizacji w Kondratowicach, a dalej ścieki będą dopływały grawitacyjnie do oczyszczalni ścieków.

Zakłada się, że pozostałe miejscowości w gminie obsługiwane będą wozami asenizacyjnymi dostarczającymi ścieki do punktu zlewnego oczyszczalni ścieków w Kondratowicach. W tych wsiach ścieki gromadzone będą w indywidualnych szczelnych, zbiornikach na nieczystości płynne. Dopuszczalne będzie stosowanie indywidualnych przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym jeżeli warunki hydrogeologiczne w określonym miejscu, potwierdzone sporządzoną przez osobę uprawnioną ekspertyzą, dopuszczają możliwość ich funkcjonowania zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi.

Ograniczeniem lokalizacji przydomowych oczyszczalni ścieków z drenażem rozsączającym będzie sąsiedztwo obszarów podwyższonego poziomu wód gruntowych, występowanie gruntów nieprzepuszczalnych, znaczne nachylenia terenu oraz sąsiedztwo obszarów źródliskowych.

3. Kanalizacja deszczowa.

Na terenie gminy przewiduje się w miarę potrzeby i możliwości budowę kanalizacji deszczowej z odprowadzeniem wód opadowych grawitacyjnie do najbliższych rowów melioracyjnych oraz cieków wodnych. W każdym przypadku odprowadzania wód opadowych do cieków wodnych należy przewidzieć osadnik piasku.

Odbiorniki wód opadowych winny być uporządkowane i odbudowane poprzez wykonanie odpowiedniego spadku rowu, trapezowego przekroju poprzecznego, pogłębienia istniejącego dna oraz

ubezpieczenia rowu. Wyloty do rowów powinny być zakończone komorami wylotowymi, zabezpieczonymi kratami .

Budowę sieci odwadniającej należy planować przy okazji przebudowy nawierzchni asfaltowych dróg lub budowy nowych odcinków. W większości przypadków będzie to polegało na kanalizowaniu przydrożnych rowów . Budowa kanalizacji deszczowej powinna być skoordynowana z programem budowy sieci rozdzielczej kanalizacji sanitarnej.

4. Gospodarka odpadami.

Zakłada się zamknięcie, a następnie rekultywację wysypiska na terenie gruntów wsi Gołostowice (Prusy) w momencie otwarcia nowego wysypiska we wsi Białobrzezie.

Gospodarka odpadami na terenie gminy powinna polegać na zorganizowanej zbiórce w odpowiednich pojemnikach i kontenerach odpadów domowych i gospodarczych z terenów zabudowy wiejskiej, wyodrębnieniu surowców wtórnych, zorganizowanym transporcie, segregacji oraz składowaniu odpadów z zagęszczaniem. Istotne jest zwrócenie uwagi na wstępne sortowanie odpadów w miejscu ustawienia pojemników, z odzyskiwaniem surowców przeznaczonych do powtórnego wykorzystania (recykling).

5. Zaopatrzenie w gaz.

Dolnośląski Okręgowy Zakład Gazowniczy nie przewiduje w najbliższym czasie zasilania mieszkańców gminy Kondratowice z przewodowej sieci gazowej.

Orientacyjne zestawienie zapotrzebowania w gaz sieciowy dla gminy Kondratowice.

Nazwa jednostki / wieś		Tereny zabudowy		Przewidywana ilość działek	Prognozowana ilość osób	Godzinowe zapotrzebowanie na gaz m ³ /h	Roczne zapotrzebowanie na gaz tys. m ³ /rok
		Brutto m ²	Netto m ²				
MNR1	Jezierzyce Małe	13144	10515	5	20	16,4	11,5
MNR2	Podgaj	107670	86136	43	172	65,4	98,8
MNR3	Podgaj	90885	72708	36	144	59,8	82,8
MNR4	Grzegorzów	123548	98838	49	196	72,5	112,5
MNR5	Grzegorzów	28910	23128	11	44	27,2	25,3
MNR6	Karczyn	104815	83852	42	168	67,2	96,5
MNR7	Karczyn	42716	34172	17	68	35,5	39,0
MNR8	Księgienice Wlk.	244800	195840	98	392	119,6	225,2
MNR9	Księgienice Wlk	107717	86173	43	172	66,2	98,7
MNR10	Maleszów	26522	21218	10	40	25,2	23,0
MNR11	Maleszów	106952	85561	43	172	68,8	98,7
MNR12	Gołostowice	74788	59830	30	120	51,6	69,0
MNR13	Janowiczki	39039	31231	15	60	32,8	34,5
MNR14	Gołostowice	106522	85217	42	168	67,2	96,5
MNR15	Sadowice	53564	42851	21	84	40,7	48,2
MNR16	Lipowa	11209	8967	4	16	15	9,0
MNR17	Komorowice	98609	78887	39	156	63,5	89,7
MNR18	Stachów	113055	90444	45	180	69,3	103,5
MNR19	Czerwieniec	135906	108725	54	216	77,8	124,2
MNR20	Zarzyca	82733	66186	33	132	55,7	75,8
MNR21	Wojnowice	57626	46101	23	92	43,2	52,8
MNR22	Zelowice	82000	65600	33	132	55,7	75,8
MNR23	Błotnica	54000	43200	21	84	40,7	48,3
MNR24	Strachów	53160	42528	21	84	40,7	48,3

MNR25	Strachów	136459	109167	54	216	77,8	124,3
MNU1	Kondratowice	153204	122563	122	488	139,1	28,0
MNU2	Kondratowice	84119	67295	67	268	91,1	154,0
MNU3	Rakowice	32722	26178	26	104	46,8	59,8
MNU4	Prusy	271579	217263	217	868	215,3	499,0
MNU5	Górka Sobocka	290187	232150	232	928	230,1	533,5
MNU6	Górka Sobocka	146900	117520	117	468	133,4	269,0
R1	teren pr. zbiornika Maleszów	125857	100686	-	-	nie przewiduje się dostawy gazu	
R2	teren pr. zbiornika Maleszów	219153	175322	-	-		
R3	teren pr. zbiornika Maleszów	111957	89566	-	-		
R4	teren pr. zbiornika Maleszów	54581	43664	-	-		
U	Gołostowice	9782	7825	-	-	23,8	50
PRU1	Kondratowice	304042	45606	-	-	142,8	300
PRU2	Prusy	87498	13124	-	-	23,8	50
PRU3	Gołostowice	95521	14328	-	-	33,3	70
PRU4	Karczyn	69498	10424	-	-	23,8	50
PRU5	Karczyn	17315	2597	-	-	21,9	46
PRU6	Białobrzezie	128415	19262	-	-	47,6	100
PRU7	Żelowice	12150	1822	-	-	21,9	46

Uwaga - tabela zawiera zestawienie zapotrzebowania na gaz – na przygotowanie posiłków, ciepłej wody i na ogrzewanie pomieszczeń .

MNU – funkcja mieszkaniowo – usługowa

MN-R – funkcja mieszkaniowa o charakterze uzupełniającym

U – funkcja usługowa

PR-U – funkcja produkcyjno – usługowa

R – funkcja rekreacyjna

Istniejący gazociąg w/c DN 100 relacji Niemcza-Strzelin nie może być wykorzystany do zasilania mieszkańców gminy Kondratowice, ponieważ jego zdolności przesyłowe są zbyt małe.

Według informacji DOZG Wrocław do zasilania mieszkańców gminy mógłby służyć w przyszłości gazociąg w/c DN 300 relacji Ołtaszyn – Ząbkowice – po zgłoszeniu odpowiedniej ilości odbiorców, po wykonaniu analizy przyłączeniowej i po spełnieniu warunków opłacalności ekonomicznej inwestycji (optymalna liczba zadeklarowanych odbiorców).

6. Zaopatrzenie w energię elektryczną .

Rozbudowa istniejących linii średniego napięcia oraz budowa nowych stacji transformatorowych, a także modernizacja istniejącej sieci elektroenergetycznej w poszczególnych wsiach będzie wynikała z potrzeb energetycznych nowych odbiorców.

Zakłada się, że dla pokrycia zaopatrzenia w energię wraz z rozwojem nowoprojektowanych terenów zabudowy mieszkaniowej niezbędne będzie postawienie w ich sąsiedztwie stacji transformatorowej. W miarę potrzeb należy modernizować (wymiana słupów i kabli) istniejące linie elektroenergetyczne średniego napięcia. Nowoprojektowana sieć rozdzielcza niskiego napięcia na terenach przeznaczonych pod rozwój zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej lub produkcyjno-usługowej winna być kablowana.

Szacunkowe zestawienie zapotrzebowania energii elektrycznej (faktyczne zapotrzebowanie mocy może okazać się inne w zależności od wielkości wynikających ze zużycia energii w określonych zakładach).

Jednostka / Wieś	Tereny zabudowy	Ilość działek	Prognozowana ilość osób	Moc zapotrzebowana kW	Pozorna moc zapotrzebowana kVA
------------------	-----------------	---------------	-------------------------	-----------------------	--------------------------------

		Brutto m ²	Netto m ²				
MNR1	Jezierzyce Małe	13144	10515	5	20	50	52
MNR2	Podgaj	107670	86136	43	172	430	452
MNR3	Podgaj	90885	72708	36	144	360	379
MNR4	Grzegorzów	123548	98838	49	196	490	516
MNR5	Grzegorzów	28910	23128	11	44	110	116
MNR6	Karczyn	104815	83852	42	168	420	442
MNR7	Karczyn	42716	34172	17	68	170	179
MNR8	Księgienice Wlk.	244800	195840	98	392	980	1031
MNR9	Księgienice Wlk	107717	86173	43	172	430	452
MNR10	Maleszów	26522	21218	10	40	100	105
MNR11	Maleszów	106952	85561	43	172	430	452
MNR12	Gołostowice	74788	59830	30	120	300	316
MNR13	Janowiczki	39039	31231	15	60	150	158
MNR14	Gołostowice	106522	85217	42	168	420	442
MNR15	Sadowice	53564	42851	21	84	210	221
MNR16	Lipowa	11209	8967	4	16	40	42
MNR17	Komorowice	98609	78887	39	156	390	410
MNR18	Stachów	113055	90444	45	180	450	473
MNR19	Czerwieńec	135906	108725	54	216	540	568
MNR20	Zarzyca	82733	66186	33	132	330	347
MNR21	Wojnowice	57626	46101	23	92	230	242
MNR22	Zelowice	82000	65600	33	132	330	347
MNR23	Błotnica	54000	43200	21	84	210	221
MNR24	Strachów	53160	42528	21	84	210	221
MNR25	Strachów	136459	109167	54	216	540	568
MNU1	Kondratowice	153204	122563	122	488	1220	1284
MNU2	Kondratowice	84119	67295	67	268	670	705
MNU3	Rakowice	32722	26178	26	104	260	273
MNU4	Prusy	271579	217263	217	868	2170	2284
MNU5	Górka Sobocka	290187	232150	232	928	2320	2442
MNU6	Górka Sobocka	146900	117520	117	468	1170	1231
R1	teren proj. zbiornika Maleszów	125857	100686	-	-	402	423
R2	teren proj. zbiornika Maleszów	219153	175322	-	-	701	737
R3	teren pr. zbiornika Maleszów	111957	89566	-	-	358	377
R4	teren proj. zbiornika Maleszów	54581	43664	-	-	174	183
U	Gołostowice	9782	7825	-	-	352	370
PRU1	Kondratowice	304042	45606	-	-	2873	3024
PRU2	Prusy	87498	13124	-	-	827	870
PRU3	Gołostowice	95521	14328	-	-	902	958
PRU4	Karczyn	69498	10424	-	-	656	691
PRU5	Karczyn	17315	2597	-	-	163	172
PRU6	Białobrzezie	128415	19262	-	-	1213	1277
PRU7	Zelowice	12150	1822	-	-	115	120

Przedstawione w tabelach wskaźniki zapotrzebowania mocy zostały określone szacunkowo. Faktyczne zapotrzebowanie może odbiegać od przyjętych wielkości .

7. Telekomunikacja

Przewiduje się rozbudowę sieci telekomunikacyjnej w następujących wsiach : Karczyn , Strachów, Kowalskie, Prusy, Czerwieńec, Zarzyce i Wojnowice.

Według informacji Zakładu Telekomunikacji w Strzelinie przewiduje się budowę nowych central telefonicznych we wsiach : Karczyn , Kondratowice, Prusy, Czerwieniec (inwestycje są przewidziane na 2002 rok).

8. Gospodarka cieplna.

Zakłada się modernizację istniejących kotłowni poprzez zmianę rodzaju stosowanego paliwa tj, z opały stałego na proekologiczny (olej opałowy, gaz, energia elektryczna). Modernizacje te wykonywane będą w miarę możliwości finansowych inwestorów. Należy dążyć do maksymalnego wykorzystania i upowszechnienia uregulowań prawno-finansowych dotyczących zachęt do zmiany rodzaju stosowanego paliwa.

8. ZASADY ZAGOSPODAROWANIA ROLNICZEJ PRZESTRZENI PRODUKCYJNEJ.

Na terenie gminy Kondratowice ustala się ochronę gruntów wysokich klas bonitacyjnych poprzez wprowadzenie zakazu inwestycji o charakterze nierolniczym poza terenami wskazanymi na rysunku Studium pod rozwój takich funkcji. W przypadku istniejącej zabudowy o charakterze foliarcznym, w sytuacji postępującej dewastacji wskutek braku opieki, dopuszcza się zmianę sposobu użytkowania i zagospodarowania przez wprowadzanie funkcji produkcyjno-usługowych lub mieszkaniowych (o charakterze rezydencjonalnym)

Ze względu na panujące warunki glebowo-klimatyczne preferowana jest intensywna produkcja zbóż i upraw przemysłowych oraz hodowla bydła.

Na terenach użytków rolnych klas I – III dopuszcza się możliwość lokalizacji inwestycji kubaturowych związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością rolniczą, w tym : budynków gospodarczych, innych urządzeń i obiektów służących wyłącznie produkcji rolniczej oraz obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego, budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej (o charakterze farmerskim) - wyłącznie w przypadku gdy Inwestor wykaże się posiadaniem areału użytków rolnych o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego na terenie gminy Kondratowice. Ze względu na ochronę gruntów rolnych i wód podziemnych przed zanieczyszczeniem należy dążyć do ograniczenia stosowania bezściółowego systemu hodowli zwierząt.

Obsługę rolnictwa w zakresie usług agrotechnicznych, handlu nawozami, środkami ochrony roślin, materiałem siewnym, magazynowania produktów rolnych i przetwórstwa rolnego zapewnią istniejące obiekty i bazy (obecnie praktycznie prywatne) lub nowe, lokalizowane w granicach terenów mieszkaniowo-usługowych oraz usługowo-produkcyjnych.

9. ZASADY KSZTAŁTOWANIA ZABUDOWY I ZAGOSPODAROWANIA TERENÓW.

Przyjęte zostają generalne zasady kształtowania zabudowy i zagospodarowania terenów, w odniesieniu do istniejącej i nowoprojektowanej zabudowy. Mają one charakter wstępnych wytycznych i postulatów do prowadzenia działalności inwestycyjnej w zakresie budownictwa i zagospodarowywania terenów, przy czym ich uściślenie następować będzie na etapie opracowywania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego oraz ich opiniowania i uzgadniania zgodnie z wymogami ustawy o zagospodarowaniu przestrzennym.

1) TERENY ZURBANIZOWANE.

1.1. Tereny zabudowy mieszkaniowej zagrodowej/jednorodzinnej - [M],

- a) **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa mieszkaniowa zagrodowa, jednorodzinna, niskiej intensywności, z towarzyszącymi usługami o nieuciążliwym charakterze (w zakresie oddziaływania hałasu, wibracji, promieniowania, emisji szkodliwych substancji, ścieków i odpadów oraz uciążliwego wielotonażowego transportu),
- architektura nowo realizowanej zabudowy i modernizacje obiektów istniejących winny formą architektoniczną nawiązywać do otaczającej zabudowy oraz niepogarszać walorów krajobrazowych otoczenie,
 - wysokość nowo realizowanej lub modernizowanej zabudowy nie powinna przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, uwzględniając charakter i gabaryty zabudowy sąsiadującej,
 - należy sukcesywnie rozbudowywać podstawową infrastrukturę techniczną - ze szczególnym uwzględnieniem budowy systemów zbiorowego odprowadzania i utylizacji ścieków bytowo-gospodarczych (sieci kanalizacji sanitarnej oraz oczyszczalni ścieków), do czasu budowy w/w systemów dopuszcza się stosowanie szczelnych bezodpływowych zbiorników na nieczystości płynne lub lokalnych. Stosowanie lokalnych, przydomowych oczyszczalni ścieków, o technologii akceptowanej przez służby sanitarno-higieniczne, może nastąpić po spełnieniu przez Inwestora wymagań przepisów szczególnych,
 - w strefach **zabudowy mieszkaniowej o charakterze uzupełniającym** można realizować pojedyncze budynki mieszkalne z towarzyszącymi obiektami garażowymi lub gospodarczymi, których lokalizacja nie jest sprzeczna z przepisami szczególnymi, a doprowadzenie podstawowych sieci uzbrojenia (energia elektryczna, wodociąg, kanalizacja sanitarna) zostanie wykonane staraniem i na koszt Inwestora, w porozumieniu z dysponentami sieci.
- b) **dopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów** -
- adaptacje istniejącej zabudowy zagrodowej (zespoły budynków mieszkalnych i gospodarczych służących produkcji rolnej) na funkcje mieszkaniowe, mieszkaniowo-usługowe i usługowe o nieuciążliwym charakterze (j.w.)
 - realizacja wśród istniejącej zabudowy plombowej zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej i usługowej o nieuciążliwym charakterze (j.w.),
- c) **niedopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów** - zakazuje się w zwartej zabudowie mieszkaniowej lokalizacji i utrzymywania obiektów usługowych i produkcyjnych stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzkiego oraz związanych z intensywnym, transportem dostawczym oraz obiektów hodowlanych zaliczonych zgodnie z obowiązującymi przepisami szczególnymi do mogących pogorszyć stan środowiska

1.2. Tereny zabudowy folwarcznej – [Mr],

- a) **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa o charakterze mieszkaniowym (dawne folwarki z budynkami mieszkalnymi - dworami oraz wielkogabarytową zabudową gospodarczą, obiekty produkcyjno-mieszkaniowe (hodowla, przetwórstwo rolne), magazynowo-składowe (głównie na potrzeby rolnictwa), bazy transportowo-sprzętowe oraz obsługi rolnictwa. Uciążliwości powodowane przez realizowaną działalność winny ograniczać się do granic terenu lub własności Inwestora. Docelowo należy dążyć do eliminacji funkcji mieszkaniowo-

wych z adaptowanych substandardowych obiektów gospodarczych (obór, magazynów, spichlerzy) z wyłączeniem mieszkania właściciela lub zarządzającego.

b) dopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów -

- zmiana charakteru prowadzonej działalności na produkcyjną lub usługową o charakterze nierolniczym - pod warunkiem poprawy stanu oddziaływania na środowisko,
- w przypadkach likwidacji działalności rolniczej (hodowlanej) lub produkcyjno-usługowej (np. z powodów ekonomicznych) zalecana zmiana użytkowania na cele obsługi turystyki i rekreacji, wypoczynku, niepubliczne placówki opieki zdrowotnej (np. rekreacja konna, rekreacja sportowo-plenerowa np. mini-golf, pensjonat-hotel, specjalistyczne kliniki) lub na cele mieszkaniowe (np. o charakterze rezydencjonalnym).

c) niedopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów -

- prowadzenie działalności rolniczej (hodowlanej), produkcyjnej lub usługowej w sposób zagrażający środowisku przyrodniczemu i zdrowiu ludzi, zanieczyszczanie powietrza, gleby i wód powierzchniowych i podziemnych, wprowadzanie funkcji kolizyjnych np. mieszkaniowej w zasięgu uciążliwości i zagrożeń.

1.3. Tereny zabudowy mieszkaniowo-usługowej – [MN/U]

a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa mieszkaniowa jednorodzinna niskiej intensywności, z usługami o nieuciążliwym charakterze (w zakresie oddziaływania hałasu, wibracji, promieniowania, emisji szkodliwych substancji, ścieków i odpadów), w tym również usługi na wydzielonych działkach.

- architektura nowo realizowanej zabudowy winna formą architektoniczną nawiązywać do otaczającej zabudowy oraz niepogarszać walorów krajobrazowych otoczenie,
- wysokość nowo realizowanej zabudowy nie powinna przekraczać 2 kondygnacji nadziemnych, uwzględniając charakter i gabaryty zabudowy sąsiadującej,
- wyprzedzająco w stosunku do inwestycji kubaturowych należy rozbudowywać podstawową infrastrukturę techniczną - w tym bezwzględnie system zbiorowego odprowadzania i utylizacji ścieków bytowo-gospodarczych (sieć kanalizacji sanitarnej włączona do oczyszczalni ścieków).

b) dopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów -

dopuszcza się lokalizację na wydzielonych działkach usług nieuciążliwych, w tym również o charakterze usług publicznych.

c) niedopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów -

zakazuje się lokalizacji obiektów usługowych i produkcyjnych stwarzających zagrożenie dla środowiska i zdrowia ludzkiego oraz obiektów hodowlanych.

1.4. Tereny zabudowy produkcyjno-składowej – [P]

a) przeznaczenie podstawowe - zabudowa o charakterze produkcyjnym (przetwórstwo, produkcja), magazynowo-składowym (m.in. hurtownie, bazy sprzętowe) oraz usługowym (handel wielkopowierzchniowy, usługi specjalistyczne wymagające dużych terenów). Uciążliwości powodowane przez realizowaną działalność winny ograniczać się do granic terenu lub własności Inwestora.

b) dopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów -

zmiana charakteru prowadzonej działalności produkcyjnej lub usługowej na inną pod warunkiem poprawy stanu oddziaływania na środowisko,

c) niedopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów -

prowadzenie działalności produkcyjnej lub usługowej w sposób zagrażający środowisku przyrodniczemu i zdrowiu ludzi, zanieczyszczanie powietrza, gleby i wód powierzchniowych i podziemnych,

1.5. Tereny zabudowy usługowej – [U]

- a) **przeznaczenie podstawowe** - usługi o charakterze komercyjnym lub publicznym oraz inne na wydzielonych działkach, stanowiące ośrodki centrotwórcze o charakterze lokalnym (np. przy głównych trasach komunikacyjnych, usługowym (handel wielkopowierzchniowy, usługi specjalistyczne wymagające dużych terenów). Uciążliwości powodowane przez realizowaną działalność winny ograniczać się do granic terenu lub własności Inwestora.
- b) **dopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów**
lokalizacja pojedynczych lokali mieszkalnych o charakterze funkcji towarzyszącej (np. dla właściciela lub osób dozorujących obiekt),
- c) **niedopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów** -
prowadzenie działalności produkcyjnej lub usługowej w sposób zagrażający środowisku przyrodniczemu i zdrowiu ludzi, zanieczyszczanie powietrza, gleby i wód powierzchniowych i podziemnych,

1.6. Tereny zabudowy usługowo - produkcyjnej - [U/P]

- a) **przeznaczenie podstawowe** - zabudowa o charakterze usługowym (obsługa komunikacji w tym serwis napraw pojazdów samochodowych, stacje paliw, motele, handel, gastronomia, usługi specjalistyczne wymagające dużych terenów) lub produkcyjnym (przetwórstwo, produkcja nieuciążliwa), magazynowo-składowym (m.in. hurtownie, bazy sprzętowe). Uciążliwości powodowane przez realizowaną działalność winny ograniczać się do granic terenu lub własności Inwestora.
- b) **niedopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów** –
 - prowadzenie działalności usługowej, produkcyjnej lub magazynowo-składowej w sposób zagrażający środowisku przyrodniczemu i zdrowiu ludzi, zanieczyszczanie powietrza, gleby i wód powierzchniowych i podziemnych,

1.7. Tereny zabudowy rekreacyjno-wypoczynkowej - [UT]

- a) **przeznaczenie podstawowe** – obsługa turystyki i rekreacji w tym : pola namiotowe i biwakowe, kempingi, ośrodki wypoczynku weekendowego, wędkarstwa, z możliwością lokalizacji zabudowy kubaturowej i infrastruktury towarzyszącej, o znacznym udziale zieleni urządzonej. Zalecana zabudowa jednokondygnacyjna (parterowa) o charakterze i skali harmonizującej z krajobrazem.
- b) **dopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów**
lokalizacja pojedynczych lokali mieszkalnych o charakterze funkcji towarzyszącej (np. dla właściciela lub osób dozorujących obiekt),
- c) **niedopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów** -
prowadzenie działalności w sposób zagrażający środowisku przyrodniczemu i zdrowiu ludzi, zanieczyszczanie powietrza, gleby i wód powierzchniowych i podziemnych. Wymagane bezwzględnie kompleksowe rozwiązanie gospodarki wodno-ściekowej (odprowadzanie i utylizacja ścieków), na terenach położonych w sąsiedztwie zbiorników wodnych wyklucza się możliwość lokalizacji przepływowych indywidualnych oczyszczalni ścieków (z drenażem rozsączającym).

2) TERENY NIEZABUDOWANE :

2.1. Użytki rolne i grunty leśne

- a) **przeznaczenie podstawowe** - działalność w zakresie produkcji rolniczej i gospodarki leśnej,
- b) **dopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów** -
 - rekultywacje terenów zdegradowanych i nieużytków (np. rekultywacja zagłębień poeksploatacyjnych w kierunku leśnym lub rolnym, wypełnianie materiałami mineralnymi np. gruzem

lub gruntami pochodzącymi z wykopów – z bezwzględnym zakazem składowania odpadów komunalnych i przemysłowych),

- wprowadzanie dolesień na gruntach zdegradowanych, zagrożonych erozją powierzchniową oraz na obszarach źródliskowych,
- wprowadzanie zadrzewień śródpolnych o charakterze ostoi dla zwierząt i remiz dla ptactwa, wprowadzanie obudowy z zieleni wysokiej i krzewów cieków oraz dróg polnych wcinających się w teren (zapobieganie zjawiskom erozyjnym),
- eksploatacja złóż surowców naturalnych w granicach ich udokumentowanego występowania oraz poszukiwanie i dokumentowanie nowych złóż,
- realizacja inwestycji melioracyjnych, stawów rybnych oraz zbiorników wodnych służących głównie retencji dla rolnictwa i ochronie przeciwpowodziowej,
- realizacja urządzeń ochrony przeciwpowodziowej,
- lokalizacja inwestycji kubaturowych związanych wyłącznie z prowadzoną działalnością rolniczą, w tym : budynków gospodarczych, innych urządzeń i obiektów służących wyłącznie produkcji rolnej oraz obiektów przetwórstwa rolno-spożywczego,
- lokalizacja budynków mieszkalnych w zabudowie zagrodowej (o charakterze farmerskim) dopuszczalna wyłącznie w przypadku gdy Inwestor wykaże się posiadaniem areału użytków rolnych o powierzchni przekraczającej średnią powierzchnię gospodarstwa rolnego na terenie gminy Kondratowice,
- lokalizacja lub powiększanie istniejących cmentarzy, pod warunkiem spełnienia wymogów przepisów szczególnych odnośnie warunków jakim winny odpowiadać tereny przeznaczone pod cmentarze,
- lokalizacja urządzeń infrastruktury technicznej (sieci przesyłowe elektroenergetyczne, wodociągowe, kanalizacyjne, telekomunikacyjne, gazowe, ujęcia wody, stacje uzdatniania, przepompownie, oczyszczalnie ścieków),
- urządzenie plenerowych terenów obsługi turystyki pieszej i rowerowej, sezonowych obiektów gastronomicznych i punktów widokowych, z wyłączeniem możliwości lokalizacji obiektów kubaturowych trwale związanych z gruntem oraz obiektów związanych z działalnością agroturystyczną.
- wyznaczanie ścieżek turystycznych pieszych, do jazdy konnej oraz rowerowych drogami polnymi i duktami leśnymi, w porozumieniu z zarządzającym terenem (Nadleśnictwem lub właścicielem prywatnym),

c) niedopuszczalne formy zagospodarowania i użytkowania terenów -

- prowadzenie działalności rolniczej, a w szczególności hodowlanej, w sposób zagrażający środowisku przyrodniczemu i stwarzający zagrożenie dla zdrowia i życia ludzi. Dotyczy to zwłaszcza prowadzenia hodowli bezściółkowej przy braku zapewnienia zorganizowanego nie zagrażającego środowisku systemu utylizacji gnojowicy
- wprowadzanie nieoczyszczonych ścieków do gleby, wód powierzchniowych i podziemnych.

10. TERENY WYMAGAJĄCE SPORZĄDZENIA MIEJSCOWYCH PLANÓW ZAGOSPODAROWANIA PRZESTRZENNEGO.

Aktualnie na terenie gminy Kondratowice obowiązują następujące miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego :

- Miejscowy plan ogólny zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice - zatwierdzony uchwałą Gminnej Rady Narodowej nr XII / 41 / 86 z dnia 16. 05. 1986 r.

- Zmiany w miejscowym planie zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice - zatwierdzone uchwałą Rady Gminy nr XVII / 89 / 96 z dnia 9. 02. 1996 r.,

Strefy lokalizacji zabudowy mieszkaniowej o charakterze uzupełniającym, oznaczone na rysunku „Studium”, ze względu na dotychczasowy charakter inwestowania (nieliczne pozwolenia na budowę) nie wymagają obowiązkowo sporządzania miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego. W trybie przewidywanym w ustawie o zagospodarowaniu przestrzennym decyzję o warunkach zabudowy i zagospodarowania terenu będzie można wydać po przeprowadzeniu rozprawy administracyjnej. Nie wyklucza to jednocześnie możliwości opracowania m.p.z.p. dla poszczególnych miejscowości lub ich części, jeżeli charakter wnioskowanego zainwestowania będzie miał cechy inwestycji zorganizowanej, jeżeli zajdzie konieczność uzyskania zgody rolnej lub jeżeli zaistnieje konieczność wydzielenia publicznych dróg dojazdowych oraz realizacji przez Gminę uzbudowania terenu.

Zaleca się aby miejscowymi planami zagospodarowania przestrzennego objąć docelowo wszystkie miejscowości na terenie gminy ze względu na konieczność formułowania spójnych dla obszaru gminy Kondratowice zasad harmonijnego kształtowania zabudowy oraz rozwoju lokalnej infrastruktury technicznej.

Dla terenów położonych we wsiach **Kondratowice, Prusy i Górka Sobócka oraz w rejonie projektowanego zbiornika wodnego „Maleszów”**, ze względu na charakter zamierzonego rozwoju przestrzennego wymienionych terenów ustala się obowiązek sporządzenia miejscowych planów zagospodarowania przestrzennego ze względu na istniejące uwarunkowania. Obowiązek sporządzenia m.p.z.p. dotyczy również inwestycji związanych z realizacją lokalnych celów publicznych - tj. służących zaspokojeniu potrzeb społecznych, finansowanych z funduszy publicznych np. gminnych.

Obowiązek sporządzenia m.p.z.p. ze względu na wymogi przepisów szczególnych (Prawo Geologiczne i Górnicze) ustala się również dla terenów górniczych wyznaczonych **dla złóż granitu w Górcie Sobóckiej i bazaltu w Janowiczkach**.

Obowiązek sporządzenia m.p.z.p. może zaistnieć również w sytuacji gdy do rządowego lub wojewódzkiego rejestru zadań o charakterze ponadlokalnym zostanie wpisane zadanie, przewidziane do realizacji na terenie gminy Kondratowice - z uzyskanych do tej pory informacji zadania takie do tej pory nie zostały wskazane przez Wojewodę Dolnośląskiego ani przez Urząd Marszałkowski Województwa Dolnośląskiego.

W miejscowych planach zagospodarowania przestrzennego terenów zabudowy mieszkaniowej, mieszkaniowo-usługowej oraz produkcyjno-usługowej i rekreacyjno-wypoczynkowej we wsiach Prusy, Górka Sobócka, Kondratowice oraz Maleszów wymagane jest ustalenie :

- 1) przeznaczenia terenów oraz linii rozgraniczających tereny o różnych funkcjach i zasadach zagospodarowania,
- 2) linii rozgraniczających ulice, place oraz drogi publiczne wraz z urządzeniami pomocniczymi,
- 3) terenów dla realizacji celów publicznych oraz linii rozgraniczających te tereny,
- 4) granic i zasad zagospodarowania terenów lub obiektów podlegających ochronie,
- 5) zasad obsługi w zakresie infrastruktury technicznej oraz linii rozgraniczających tereny tej infrastruktury,
- 6) lokalnych warunków, zasad i standardów kształtowania zabudowy oraz urządzania terenu, w tym również linii zabudowy i gabaryty obiektów, a także maksymalne lub minimalne wskaźniki intensywności zabudowy,
- 7) zasad i warunków podziału terenów na działki budowlane,
- 8) szczególnych warunków zagospodarowania terenów wynikających z potrzeb ochrony środowiska przyrodniczego, kulturowego i zdrowia ludzi, prawidłowego gospodarowania zasobami przyrody oraz ochrony gruntów rolnych i leśnych (w tym uzyskanie zgód na zmianę przeznaczenia gruntów rolnych na cele nierolnicze)

-
- 9) terenów, na których przewiduje się stosowanie systemów indywidualnych lub grupowych oczyszczania ścieków bądź zbiorników bezodpływowych,
 - 10) tymczasowych sposobów zagospodarowania, urządzania oraz użytkowania terenu,

Miejscowe plany zagospodarowania przestrzennego sporządzone dla terenów górniczych złóż granitu w Górcie Sobóckiej i bazaltu w Janowiczkach winny ponadto zapewnić

- 1) wykonanie uprawnień określonych w koncesjach,
- 2) zapewnić bezpieczeństwo powszechne,
- 3) zapewnić ochronę środowiska, w tym obiektów budowlanych.

IV. DOKUMENTACJA FORMALNO-PRAWNA.

1. Uchwała Rady Gminy w Kondratowicach nr XXXVI/189/98 z dnia 20 maja 1998 r. o przystąpieniu do sporządzenia „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice”,

2. Wystąpienie do Wojewody Dolnośląskiego o wskazanie zadań rządowych służących realizacji ponadlokalnych celów publicznych, pismo nr 732 / 21 / 99 z dn. 14.06.1999 r.
3. Zawiadomienie o przystąpieniu do sporządzania „Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice”, pismo Zarządu Gminy nr 732 / 22 / 99 z dn. 14.06.1999 r.
4. Tabela nr 1 - wnioski do studium.
5. Pismo Zarządu Gminy Kondratowice w sprawie zaopiniowania “Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice”, pismo Zarządu Gminy nr 732 / 1 / 00 z dn. 12.01.2000 r.
6. Tabela nr 2 - opinie do projektu studium.
7. Uchwała Rady Gminy Kondratowice nr XXIV / 121 / 2000 z dnia 14 września 2000 r. w sprawie zatwierdzenia "Studium uwarunkowań i kierunków zagospodarowania przestrzennego gminy Kondratowice".